Über die städtische Arbeiterwohnungsfrage in Deutschland und ihre Lösungsversuche in ihren wichtigsten Erscheinungsformen.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

hohen philosophischen Fakultät

der

K. B. Friedrich-Alexanders-Universität Erlangen

vorgelegt von

Ludwig Feldgen.
Dipl.-Ing.

Tag der mündlichen Prüfung: 17. Dezember 1906.

Erlangen.
K. B. Hof- und Universitäts-Buchdruckerei von Junge & Sohn.
1906.

Gedruckt mit Genehmigung der hohen philosophischen Fakultät Erlangen.

Dekan: Herr Prof. Dr. Lenk.
Referent: Herr Prof. Dr. v. Eheberg.

Inhalt.

Literaturverzeichnis.

Roth, Eugen, Baugenossenschaften und staatlicher Kredit. Stuttgart 1901.

Becker, Die Wohnungsfrage und ihre Lösung auf baugenossenschaftlichem Wege. Dresden 1901.

Kromrey, Baugenossenschaft und der Berliner Spar- und Bauverein. Berlin 1904.

v. Mangoldt, Der Verein Reichswohnungsgesetz und seine Vorschläge. 1898.

Cohn, Louis, Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie. München 1900.

Albrecht, Heinrich, Die Wohnungsfrage in den Großstädten und die Mittel zu ihrer Abhilfe. München 1891.

Die Wohnungsfürsorge im Reich und in den Bundesstaaten. (Denkschrift bearbeitet im Reichsamt des Innern. Berlin 1904.)

Soziale Praxis. Leipzig.

Blätter für Genossenschaftswesen. Berlin.

Zeitschrift für Wohnungswesen. Berlin 1902 ff.

Voigt, Paul, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Jena 1901.

Nußbaum, Bau und Einrichtungen von Kleinwohnungen. Berlin 1901.

Bericht über den I. allgemeinen deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt. Göttingen 1905.

Walli, P. F., Die Dezentralisation der Industrie und der Arbeiterschaft im Großherzogtum Baden. Karlsruhe 1906.

Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage. (Eine Eingabe des Deutschen Vereins für Wohnungsreform. Göttingen 1906.)

A. Voigt und P. Geldner, Kleinhaus- und Mietkaserne. Berlin 1905.

Damaschke, Bodenreform. Berlin 1903.

Eberstadt, Rheinische Wohnungsverhältnisse. Jena 1903.

„ Bodenfragen. (4 Abhandlungen z. städt. Bodenfrage. Berlin 1894.)

Fuchs, Wohnungsfrage. (Im Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena 1901.)

Abele, Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage. Stuttgart 1900.

Bericht über den VI. internationalen Wohnungskongreß in Düsseldorf. Berlin 1902.

Gustav de Leagre, Wohnungen für Unbemittelte. Leipzig 1896.

Lechler, Paul, Die Wohnungsfrage und die preußischen Ministerialerlasse vom 19. März 1901. Berlin 1901.

Lechler, Paul, Der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform. Berlin 1898.
Lechler, P. und A. Schäffle, Nationale Wohnungsreform. Berlin 1895.
Mertens, Das Erbbaurecht als Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot. Hannover 1901.
Hessen, Robert, Die Berliner Wohnungsnot, aus den preußischen Jahrbüchern. Juni 1891.
Sinzheimer, Die Arbeiterwohnungsfrage. Stuttgart 1901.
Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland herausgegeben vom Verein für Sozialpolitik. Leipzig 1901.
v. Mangoldt, Ein Reformprogramm für die Wohnungs- und Ansiedlungsfrage in Deutschland. Aufsatz aus dem Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik 18, S. 112.
Vorberichte und Verhandlungen der VIII. Konferenz vom 15. und 16. Mai 1899 in Stuttgart.
Trüdinger, Otto, Die Arbeiterwohnungsfrage und die Bestrebungen zur Lösung derselben. Jena 1888.
Freese, Heinrich, Wohnungsnot und Absatzkrisis (aus Conrads Jahrbüchern), 61 S. 641.
Dix, Arthur, Die Wohnungsfrage. Berlin 1901.
Wolf, Julius, Die Wohnungsfrage als Gegenstand der Sozialpolitik. Jena 1896.
Herkner, Heinrich, Die Arbeiterfrage
Schmoller, Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage. Leipzig 1887.

Literaturverzeichnis.

Roth, Eugen, Baugenossenschaften und staatlicher Kredit. Stuttgart 1901.

Becker, Die Wohnungsfrage und ihre Lösung auf baugenossenschaftlichem Wege. Dresden 1901.

Kromrey, Baugenossenschaft und der Berliner Spar- und Bauverein. Berlin 1904.

v. Mangoldt, Der Verein Reichswohnungsgesetz und seine Vorschläge. 1898.

Cohn, Louis, Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie. München 1900.

Albrecht, Heinrich, Die Wohnungsfrage in den Großstädten und die Mittel zu ihrer Abhilfe. München 1891.

Die Wohnungsfürsorge im Reich und in den Bundesstaaten. (Denkschrift bearbeitet im Reichsamt des Innern. Berlin 1904.)

Soziale Praxis. Leipzig.

Blätter für Genossenschaftswesen. Berlin.

Zeitschrift für Wohnungswesen. Berlin 1902 ff.

Voigt, Paul, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Jena 1901.

Nußbaum, Bau und Einrichtungen von Kleinwohnungen. Berlin 1901.

Bericht über den I. allgemeinen deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt. Göttingen 1905.

Walli, P. F., Die Dezentralisation der Industrie und der Arbeiterschaft im Großherzogtum Baden. Karlsruhe 1906.

Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage. (Eine Eingabe des Deutschen Vereins für Wohnungsreform. Göttingen 1906.)

A. Voigt und P. Geldner, Kleinhaus- und Mietkaserne. Berlin 1905.

Damaschke, Bodenreform. Berlin 1903.

Eberstadt, Rheinische Wohnungsverhältnisse. Jena 1903.

„ Bodenfragen. (4 Abhandlungen z. städt. Bodenfrage. Berlin 1894.)

Fuchs, Wohnungsfrage. (Im Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena 1901.)

Abele, Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage. Stuttgart 1900.

Bericht über den VI. internationalen Wohnungskongreß in Düsseldorf. Berlin 1902.

Gustav de Leagre, Wohnungen für Unbemittelte. Leipzig 1896.

Lechler, Paul, Die Wohnungsfrage und die preußischen Ministerialerlasse vom 19. März 1901. Berlin 1901.

Lechler, Paul, Der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform. Berlin 1898.
Lechler, P. und A. Schäffle, Nationale Wohnungsreform. Berlin 1895.
Mertens, Das Erbbaurecht als Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot. Hannover 1901.
Hessen, Robert, Die Berliner Wohnungsnot, aus den preußischen Jahrbüchern. Juni 1891.
Sinzheimer, Die Arbeiterwohnungsfrage. Stuttgart 1901.
Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland herausgegeben vom Verein für Sozialpolitik. Leipzig 1901.
v. Mangoldt, Ein Reformprogramm für die Wohnungs- und Ansiedlungsfrage in Deutschland. Aufsatz aus dem Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik 18, S. 112.
Vorberichte und Verhandlungen der VIII. Konferenz vom 15. und 16. Mai 1899 in Stuttgart.
Trüdinger, Otto, Die Arbeiterwohnungsfrage und die Bestrebungen zur Lösung derselben. Jena 1888.
Freese, Heinrich, Wohnungsnot und Absatzkrisis (aus Conrads Jahrbüchern), 61 S. 641.
Dix, Arthur, Die Wohnungsfrage. Berlin 1901.
Wolf, Julius, Die Wohnungsfrage als Gegenstand der Sozialpolitik. Jena 1896.
Herkner, Heinrich, Die Arbeiterfrage
Schmoller, Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage. Leipzig 1887.

Für unser Vaterland bedeutet das Ende der 60er und der Anfang der 70er Jahre einen Wendepunkt in seiner Wirtschaftsgeschichte. Die Volkswirtschaft trat damals in einen neuen Abschnitt ihrer Entwickelung, der besonders durch zwei Umstände gekennzeichnet ist und zwar:

1. durch das immer stärkere Hervortreten und die gleichzeitige Umgestaltung der Industrie, indem der mechanische Großbetrieb mit seiner kapitalistischen Produktionsweise überall durchdringt, bei relativer Abnahme der Landwirtschaft und

2. durch die gewaltige Ausdehnung des Verkehrs und die dadurch begünstigte Bevölkerungsverschiebung.

Die erste und wichtigste Wirkung, die diese Umwälzung in der Volkswirtschaft auf die Wohnungszustände hatte, war ein rasches Anwachsen der städtischen Bevölkerung auf Kosten der ländlichen. Dieser Zug der Bevölkerung nach der Stadt entspringt bei den Arbeitern nicht nur materiellen, sondern fast mehr noch sozialen Momenten. Der reichere Inhalt, den das städtische Leben bietet, der erleichterte Zusammenschluß mit den Arbeitsgenossen, die größere Freiheit in der Wahl der Betätigung bilden ebenso starke Anziehungspunkte wie die höheren Löhne und die dauerndere Beschäftigung, die der Arbeiter in der Stadt zu finden hofft. Für den Arbeiter hat eben der bekannte mittelalterliche Rechtssatz „Stadtluft macht frei" auch heute noch eine gewisse Geltung.

Durch das rapide Anwachsen der städtischen industriellen Bevölkerung auf Kosten der ländlichen, verbunden mit einer starken allgemeinen Bevölkerungszunahme, ferner durch die Förderung der Zentralisation in Stadt und Gemeinde ist die moderne städtische Wohnungsfrage der Hauptsache nach geschaffen worden, denn der Wohnungsbau vermochte dem fast

ins Ungemessene wachsenden Wohnungsbedürfnis nicht so rasch zu folgen. Infolgedessen kam es zu einer Wohnungsnot, die hervorgerufen wurde durch den Mangel an Zahl und die damit im Zusammenhang stehende Überfüllung der Wohnungen.

Die nachteiligen Folgen, die gerade der letztere Übelstand mit sich brachte, zusammen mit der übertriebenen baulichen Ausnützung der Bodenfläche, die in den Städten jene Massenmiethäuser entstehen ließ, in engen Gassen, mit Höfen, die kaum noch die Bezeichnung von Lichtschächten verdienten, riefen zunächst eine reaktionäre Bewegung der Hygieniker gegen das überhandnehmende Wohnungselend hervor. Es galt, gegen die wirtschaftlichen Interessen der Unternehmer durch polizeiliche Vorschriften wieder ein Minimum von Rücksicht auf hygienische Forderungen zu erzwingen. Daß nicht alle die Reformvorschläge, die in technischer Hinsicht an die Beschaffenheit der Wohnungen gestellt wurden, in Erfüllung gehen konnten, lag an den sich dadurch viel zu hoch stellenden Herstellungskosten der Wohnungen. Das Beste war eben der leidigen Kosten halber, wie so oft im Wirtschaftsleben, nicht zu erreichen, und die praktische Bauweise mußte daher notgedrungen einen Kompromiß darstellen zwischen den Anforderungen der Hygiene und denen der Wirtschaftlichkeit. Aber auch schon die Erfüllung der notwendigsten hygienischen Forderungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens konnte nicht ohne Rückschlag bleiben auf die Herstellungskosten der Wohnungen und damit auf die Höhe des Mietpreises. Doch abgesehen von dieser allgemein anerkannten Tatsache der Verteuerung der Wohnungen durch die erhöhten Herstellungskosten, die in einem besonderen Abschnitt noch eingehender behandelt werden sollen, gibt es noch zwei Faktoren, deren Einwirkung auf den Mietpreis wegen der verschiedenartigen Beurteilung, die sie erfahren haben, hier einer näheren Untersuchung unterzogen werden sollen: 1. das Steigen der städtischen Grundrente und 2. der Einfluß der Bodenspekulation. Wir wollen im folgenden zunächst den Einfluß des Steigens der städtischen Grundrente, dann des Eingreifens der Spekulation und zuletzt der Baukosten auf die Erhöhung des Mietzinses untersuchen.

Über die Einwirkung des Bodenpreises auf den Mietpreis herrschen die entgegengesetztesten Anschauungen. Während von der einen Seite, speziell von den Bodenreformern die Verteuerung des städtischen Grund und Bodens als eine der Hauptursachen der hohen Mieten hingestellt wird, wird von anderer Seite (besonders in dem von A. Voigt und P. Geldner herausgegebenen Buch „Kleinhaus und Mietkaserne") überhaupt jeder Einfluß des Bodenpreises auf den Mietpreis bestritten. Ich möchte daher im folgenden versuchen, meine Anschauungen über diesen kritischen Punkt näher auseinander zu setzen.

Es ist eine bekannte Erscheinung, daß mit dem Anwachsen der Städte die Intensität der Bebauung zugenommen hat und daß diese wiederum neben anderen Momenten ein bedeutendes Steigen der städtischen Grundrente bewirkt hat.

In erster Linie war es hier die Bauordnung, die die riesenhafte Steigerung der Bodenpreise dadurch beförderte, daß sie die Errichtung von vielstöckigen Etagenhäusern mit Seitenflügeln und Hinterhäusern gestattete, also der Intensität der Bebauung den größten Spielraum ließ. Dadurch steigerte sich der Ertrag und der Ertrag ist bekanntlich für die Höhe des Bodenpreises maßgebend.

Schon Riccardo lehrte, daß der Preis, welcher für die auf dem Boden erzielten Produkte auf dem Markte bezahlt werde, nach Abzug aller Unkosten für die Höhe der Bodenrente maßgebend sei, und dieser Satz gilt auch im gewissen Sinne für den städtischen Grund und Boden.

Die alleinige Tatsache der Verteuerung des Bodens genügt aber durchaus noch nicht, um daraus schon einen Schluß auf die Verteuerung des Wohnens zu ziehen. Denn nicht der absolute Bodenpreis entscheidet über die Höhe der Mieten, sondern der relative, d. h. derjenige Anteil des Preises, der auf die Einheit des Wohnraumes oder die Wohnfläche fällt. Erst wenn dieser Anteil bei der intensiven Bebauung größer wird als bei der extensiven, kann von einer Verteuerung der Wohnungen durch die Bodenkosten die Rede sein. Mancher Boden erscheint auf den ersten Blick billig, während er in Wirklichkeit, wenn man seinen Preis auf die Einheit der er-

langten Wohnfläche bezieht, teuer wird. Es kommt immer darauf an, die absoluten Preise mit der bestehenden Bauordnung in Verbindung zu bringen. Gestatten diese eine starke Ausnützung des Bodens, so kann er auch nach meinen obigen Ausführungen im entsprechenden Verhältnis teurer bezahlt werden, als wenn er weitgehenden Baubeschränkungen unterworfen ist.

Die Berechnung des Bodenpreises geschieht folgendermaßen: von dem voraussichtlichen Mietvertrag werden zunächst die Unkosten für Unterhaltung, Verwaltung, Steuern und Tilgung abgezogen. Der so gefundene Reinertrag wird mit angemessenem Zinsfuß und Gewinn kapitalisiert und davon die Baukosten abgezogen. Der Rest ist dann der Maximalbetrag, der für den Boden bezahlt werden kann.

Diese Berechnung kann natürlich zu sehr verschiedenen Resultaten führen, denn man darf nicht vergessen, daß der Zinsfuß, der Unternehmergewinn, bauliche Zweckmäßigkeiten bei der Grundrißlösung und in der Bauausführung, ferner die Persönlichkeit des Unternehmers und des Geldgebers lauter variable Größen sind, die bei der Preisbildung des Bodens stark ins Gewicht fallen.

Wie oben erwähnt, spielt bei dieser Bodenpreisbildung aber die Hauptrolle die Bauordnung. Nach den Berechnungen von A. Voigt [1]) können die Mietkasernen unserer meisten Großstädte in bezug auf relative Bodenkosten selbst einen Vergleich mit dem älteren bremischen Eigentümerhäuschen aushalten, das ein Minimum des Bodenpreises von 15 Mk. pro Quadratmeter aufweist. 15 Mk. Wohnflächenbelastung oder 12 Mk. Bodenpreis würde in Berlin bei der dortigen Bauintensität einem Bodenpreis von mehr als 50 Mk. entsprechen und um diesen Preis kann man an der Bebauungsgrenze Berlins und namentlich in den Berliner Vororten überall baureifen Boden kaufen. Vergleiche, insbesondere zwischen Bremen und dem größten Berliner Vororte, Charlottenburg in bezug auf seine Bodenpreise, werden zugunsten des letzteren ausfallen.

---

[1]) Siehe „Kleinhaus und Mietkaserne“ S. 121.

Nach Voigts Berechnungen in dem Kapitel „Der Preis des baureifen Bodens" kann die Einheit der Grundrißfläche eines vierstöckigen Hauses mit dem 33fachen Bodenpreis des Erdgeschoßhauses belastet sein, ohne die Herstellungskosten der Wohnung zu verteuern, und der wirkliche Bodenpreis darf, wo die Baumeistersche Abstandsregel[1]) gilt, $18^1/_3$ mal so hoch sein als im Gebiet des eingeschossigen Hauses, ohne daß dadurch der geringste Preisunterschied der Wohnungen bedingt wäre.

Ich schließe mich hinsichtlich diesen Berechnungen der Meinung Stübbens an, der darüber sagt[2]): „Obschon derartige zahlenmäßige Deduktionen einen allgemeinen Wert nur insoweit beanspruchen, als die Voraussetzungen zutreffen, läßt sich doch zuverlässig erkennen, daß der Bodenpreis bei höherer Bebauung in erheblich stärkerem Grade steigen darf, als die Zahl der Geschoße, ohne den Wohnpreis zu steigern."

Steigen also die Bodenpreise bei den Hochbauten im Verhältnis zu denen der Kleinbauten nicht über ein gewisses Verhältnis hinaus, so ist es für den Wohnpreis gleichgültig, ob man einstöckig oder fünfstöckig baut, d. h. ob man die extensive oder intensive Bauweise wählt. In dem Falle würden also für die Höhe des Mietpreises die Baukosten ausausschlaggebend sein.

Die Baukosten nehmen relativ mit der Höhe der Gebäude ab. Dieser Grundsatz wird von allen Fachleuten bestätigt. Im „Verein für öffentliche Gesundheitspflege" wurde diese Tatsache im Jahre 1895 von Baumeister Hartwig näher erläutert. Nach ihm sind die Baukosten für die Herstellung großer vierstöckiger Gebäude auf den Kopf der Bevölkerung verteilt so niedrig, wie sie bei kleinen Häusern nie möglich seien, und deshalb sei die offene Bauweise bis jetzt nur den besser Bemittelten zugute gekommen. Daß infolge der weiträumigen Bebauung eine Verbilligung der Bauplätze und damit eine Verbilligung der Mieten eintrete, sei ein Trugschluß,

---

[1]) Nach dieser Regel muß die Hoftiefe immer gleich der Haushöhe bis Oberkantegesims sein.

[2]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrg. IV, 2.

denn ein Bauherr, der auf einem Grundstücke mit fünfstöckigen Häusern für vielleicht 300 Personen, auf dem gleichen Grundstück in Einfamilienhäusern aber nur für etwa 25 Personen Wohnungen schaffen könne, sei imstande, im ersten Falle einen sehr viel höheren Bodenpreis zu bezahlen, ohne daß der Mieter davon berührt werde.

Auch Baurat Pommer schreibt über die von der „Stiftung für Erbauung billiger Häuser in Leipzig“ angestellten Versuche, daß die Frage, ob Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser oder Mietkasernen gebaut werden sollten, wohl erwogen und finanziell geprüft worden sei. Die angestellten Berechnungen seien stets zugunsten des Miethauses ausgefallen.

Das Gleiche habe ich über die Kruppschen Arbeiterhäuser in Erfahrung gebracht und dürfte heute wohl als allgemein richtig anerkannt sein. Die Baukosten würden also in unseren Städten mit intensiver Bauweise ebenso wie die relativ möglichen billigen Bodenpreise ebenfalls einen Stand der Mieten erwarten lassen.

Worauf ist es nun zurückzuführen, daß die Mieten der großen Mietkasernen im Durchschnitt trotzdem nicht niedriger sind als in den Kleinhäusern oder Bürgerhäusern, die doch vom hygienischen Standpunkte aus fraglos als die besseren anzusehen sind?

Denn daß die Mieten in den Mietkasernen tatsächlich billiger sind, obwohl sie es nach obigen Ausführungen sein könnten, wagt selbst ein so eifriger Verfechter der Mietkaserne wie A. Voigt nicht zu behaupten. Er widerspricht nur der Eberstadtschen Behauptung, daß die Mietkaserne immer die Wohnungen verteuere (vgl. S. 105 „Kleinhaus und Mietkaserne“). Dagegen erklärt Voigt an anderer Stelle (S. 10) ausdrücklich: „Die wirtschaftlich rationellste Form des Miethauses ist aber das Etagenhaus mit oder ohne Hinterhaus. Es vermag bei zweckmäßiger Ausgestaltung und hinreichender baupolizeilicher Beschränkung der wirtschaftlichen Bebauungsintensität, allen Anforderungen der Hygiene[1]) zu entsprechen

[1]) Auf die Richtigkeit dieser Behauptung komme ich in einem späteren Kapitel, das die Dezentralisationsfrage der Bevölkerung behandelt, noch zurück.

und läßt sich unter allen Umständen billiger herstellen als ein gleichwertiges Kleinhaus.“

Es muß also doch, da die Herstellung der Mietkaserne unter allen Umständen verhältnismäßig billiger ist als eines gleichwertigen Kleinhauses und auch die Bodenpreise in viel stärkerem Grade steigen dürfen, als die Zahl der Geschosse, ein ganz besonderer Faktor hier wirksam sein, der zur Folge hat, daß trotzdem die Mieten nicht niedriger sind. Nach meiner Ansicht ist die Erklärung nur darin zu suchen, daß infolge einer ungewöhnlichen Spekulation auf dem Wohnungsmarkte die Mieten in die Höhe getrieben werden.

Bevor wir den Einfluß der Bodenspekulation auf den Mietpreis untersuchen, wollen wir zunächst feststellen, was wir unter Bodenspekulation zu verstehen haben.

Zunächst trägt jeder Handel mit Baugelände, wie überhaupt der Handel im allgemeinen einen spekulativen Charakter. Das Risiko und damit die Aussicht auf Gewinn ist bei dem Handel in Grundstücken um so größer, je weiter das zu erwerbende und zur Bebauung in Aussicht genommene Grundstück von der Baureife entfernt ist, wobei wir unter Baureife den Zustand des Landes verstehen, in dem es bebaut werden kann, d. h. wo das Gelände erschlossen ist und eine positive Aussicht auf Vermieten des zu errichtenden Hauses vorhanden ist.

Streng genommen ist also jeder Bodenkäufer, da es sich für ihn immer um spekulativen Gewinn handelt, Bodenspekulant. Wir wollen jedoch hier von zufälligen Grundstückserwerbungen kleineren Umfanges durch Private absehen und nur die geschäftsmäßige Bodenspekulation in Betracht ziehen. Ferner wollen wir aus unserer Betrachtung ausschalten, die Grundstücksspekulationen innerhalb der Stadtzentren, die ja hauptsächlich für Geschäftslokale in Betracht kommen. Für den Mietpreis dieser Häuser ist bekanntlich sehr häufig die Konkurrenz der Mieter selbst maßgebend, die in gegenseitigem Wettbewerb, in der Hoffnung auf größeren Ertrag infolge des vergrößerten Umsatzes, die Mieten selbst in die Höhe treiben.

Soll eine Spekulation in Grundstücken Aussicht auf Ge-

winn bieten, so muß der gezahlte Preis des Grundstücks unter allen Umständen unter demjenigen stehen, den das Grundstück zurzeit der Baureife erreicht, inkl. der Zinsen des aufgewendeten Kapitals. Über die durch den Mietertrag bestimmte Grenze wird unter normalen Umständen der Preis nicht hinausgehen. Der erhoffte Ertragswert des Gebäudes, d. h. die erzielte Miete ist also in erster Linie bestimmend für den Spekulationspreis des Bodens. Dies wäre die normale Spekulation, von der A. Voigt sagt, daß sie die Bodenpreise nicht in die Höhe treibt. Voigt erkennt überhaupt nur diese Art der Spekulation als für die Wohnungsfrage in Betracht kommend an, jede andere ist für ihn bedeutungslose Ausnahme. Ich bin darin anderer Ansicht.

Die Meinung Voigts ist richtig, so lange Wohnungsangebot und -nachfrage auf dem Wohnungsmarkt eine normale Regelung erfahren. Aber wo ist das der Fall? Aus den statistischen Berichten unserer meisten Großstädte geht hervor, daß die private Bautätigkeit dem vorhandenen Bedürfnis nicht nachkommt und nicht nachkommen kann. Der riesige Bedarf an Wohnungen der von der vom Lande zuströmenden Bevölkerung und durch die Bevölkerungszunahme hervorgerufen wird, ist eben immer noch zu groß. Jedem, der die Zeitschriften und Organe des Wohnungswesens studiert, kann diese Tatsache nicht entgehen. Wie gestalten sich aber bei diesem Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage die Zustände auf dem Wohnungsmarkt? Nach meiner Ansicht rufen hier besonders zwei Möglichkeiten eine Verschiebung des Gesetzes, nach dem der Mietpreis den Bodenpreis bestimmt, hervor. Bei Wohnungsmangel kann 1. der Bodenspekulant die augenblickliche Konjunktur zu einer Preistreibung benutzen und zwar dann, wenn Baugelände nicht im genügenden Maße erschlossen ist, oder es kann 2. falls genügend aufgeschlossenes Baugelände vorhanden und dadurch die Konkurrenz der Bodenbesitzer die Steigerung des Bodenpreises unmöglich macht[1]), der Unternehmer das Mißver-

[1]) Von einem Belagerungsring, mit dem die Spekulanten nach Eberstadts Ansicht die Stadt umgeben und baureifes Land von der Bebauung

hältnis zwischen Angebot und Nachfrage zu einer Mietsteigerung ausbeuten.

Der Mietpreis wird in beiden Fällen dann soviel über die Produktionskosten hinausgehen, als nach Lage des Wohnungsmarktes überhaupt möglich ist. Es ist dabei gleichgültig, ob diese Preise die der Nachbargebäude übersteigen, da das mangelnde Angebot den verlangten Preis schon erzwingt.

Daß diesen Preisen natürlich durch die überhaupt mögliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter eine Grenze gezogen ist, ist klar. Diese Grenze ist aber sehr weit gesteckt, da die Unterkunft eine der wichtigsten Lebensbedingungen bedeutet, und der Preis infolgedessen bis zur drückendsten Höhe geschraubt werden kann. Die Folge ist meist, daß die Besitzer der Nachbarhäuser ihre Preise in der entsprechenden Weise hinaufsetzen. Dafür, daß diese Preise dann hoch bleiben, sorgt nun die Bodenspekulation weiter. Denn selbst bei dem im weiteren Verlauf des Bauens sich normal gestaltenden Verhältnis von Angebot und Nachfrage wird nun der von den Unternehmern erzielte Mietpreis für den Bodenpreis bestimmend sein.

Nicht die Baukosten allein beeinflussen nach meiner eben begründeten Ansicht also den Mietpreis, wie A. Voigt es annimmt, sondern die Spekulation, speziell auch die Grundstücksspekulation spielt dabei eine bedeutsame Rolle.

Bei den Lösungsversuchen der städtischen Arbeiterwohnungsfrage ist daher die Bodenfrage mit Recht von autoritativer Seite mit in den Vordergrund gestellt worden.

Zu Anfang unserer Betrachtung über die Gründe der Steigerung des Mietpreises haben wir schon erwähnt, daß hierbei die gegen früher bedeutend größer gewordenen Baukosten eine erhebliche Rolle spielen. Aus den Berechnungen, die Paul Voigt für Berlin angestellt hat, geht hervor, daß ebenso wie der Bodenwert pro Kopf der Bevölkerung in

---

aussperren, um Monopolpreise zu erzwingen, ist mir bisher wenigstens noch nie etwas bekannt geworden. Das müßte ja einen vollkommenen Zusammenschluß aller Grundbesitzer zur Voraussetzung haben und das hat bis jetzt jedenfalls noch nirgends stattgefunden.

Berlin seit der Mitte des letzten Jahrhunderts auf mehr als das Doppelte gestiegen ist, daß auch von dem nach der Feuertaxe berechneten Gebäudewert gilt. Hieraus ergibt sich, daß nur ein Teil der Erhöhung der jetzigen Mietpreise auf die gestiegenen Bodenpreise zurückgeführt werden darf, und daß zu einem großen Teile auch die Mietsteigerungen ihren Grund in dem Anwachsen der Gebäudewerte haben.

Das Bauen ist im letzten Jahrhundert teurer geworden aus verschiedenen Gründen. Die Preise vieler wichtiger Baumaterialien sind gestiegen und ebenso sind die Löhne der Bauarbeiter in fast allen Städten stark in die Höhe gegangen. Nach den Untersuchungen von Schmoller betrug der tägliche Lohn eines Maurers in der Mitte der vorigen Jahrhunderts 2—2$^1/_2$ Mk., während er sich im letzten Jahrzehnt auf 4—6 Mark täglich belief. Dieses Steigen der Arbeitslöhne mußte natürlich notwendig zu einer Verteuerung des Bauens führen, besonders da die Arbeitslöhne von den gesamten Baukosten einen beträchtlichen Teil ausmachen. Daß aber die Arbeitsleistungen der Bauarbeiter entsprechend der Steigerung der Löhne sich erhöht hätten, kann niemand behaupten. Im Gegenteil hört man aus dem Munde von Fachleuten, daß die gesamten täglichen Leistungen der Bauarbeiter im Verhältnis zu denen früherer Jahre gesunken seien. Daran mag sowohl die Einführung der kürzeren Arbeitszeit als auch die Verbreitung der Taglohnarbeit im Gegensatz zu der früher vielmehr üblichen Akkordarbeit beigetragen haben. Die Produktionstechnik im Baugewerbe hat zwar durch die Einführung der Mörtelmaschine, die Verbesserung der Hebezeuge, Laufkrähne, Kettenaufzüge, Winden u. s. w. einige Vervollkommnungen aufzuweisen, doch haben diese keine nennenswerte Verbilligung des Bauens zu bedeuten.

Im Baugewerbe wird eben die zu leistende Arbeit immer zum größten Teil Handarbeit bleiben. Eine Erhöhung der Baukosten infolge der gestiegenen Löhne und der Verteuerung der Materialien war deshalb unausbleiblich.

Ein weiterer Grund, der das Wohnen verteuert hat, ist in der veränderten Bauweise der Häuser und ihrer inneren Ausstattung zu suchen.

„Nach der Gebäudestatistik von 1816 waren von den nicht ganz 300000 Gebäuden, die es in der preußischen Monarchie damaligen Umfangs insgesamt gab, nicht einmal 10% in ihren Ringwänden ganz massiv gebaut, noch über die Hälfte aller Häuser bestand ganz aus Holz; noch rund zwei Fünftel hatten teils Fachwerk, zum Teil waren sie auch massiv. Bis 1878 hatte sich der Anteil der ganz massiven Häuser auf über 31% und bis 1893 sogar auf mehr als 40% der Gesamtzahl gehoben, während der Anteil der Fachwerkhäuser auf weniger als 10% gesunken war.

In ähnlicher Weise ist auch die Bedachung der Häuser solider, damit aber auch kostspieliger geworden. Im Jahre 1816 waren noch über zwei Drittel der Gebäude in Preußen mit Stroh-, Rohr- oder Holzwerk gedeckt, und nur ein knappes Drittel hatte ein Dach aus Metall oder Ziegeln. Im Jahre 1893 dagegen waren nur noch 22% mit Holz, Stroh oder Rohr gedeckt und 66% mit Ziegeln, Metall oder Schiefer." (Nach einem Bericht von Professor Dr. Pohle auf dem Frankfurter Wohnungskongreß.)

Diese Verbesserung der äußeren Beschaffenheit der Häuser konnte selbstverständlich nur unter Erhöhung der Baukosten geschehen. Das Steigen des Mietpreises hat aber seine Gründe auch darin, daß in neuerer Zeit der reichere äußere Schmuck, die Bemalung oder das Tapezieren der Hausflure, der Treppenhäuser und Innenräume, die Kanalisationseinrichtung, die Installation von Wasser- und Gasleitung, die Straßenbaukosten und viele andere Einrichtungen die Baukosten der Wohngebäude bedeutend vermehrt haben. Diese allgemeine Verteuerung der Wohnungen durch die Baukosten bezieht sich sowohl auf die Wohnungen in herrschaftlichen Häusern wie auf diejenigen in Arbeiterhäusern, doch ist das Verhältnis, in dem der Mietpreis der kleinen Wohnungen zu dem herrschaftlicher Wohnungen steht, ein höchst ungünstiges zum Nachteil der Kleinwohnungen. Es läßt sich an der Hand statistischer Erhebungen nachweisen, daß die Mietpreise im allgemeinen in einem umgekehrten Verhältnisse zur Wohlhabenheit stehen, d. h. je vermögender man ist, einen desto geringeren Prozentsatz des Einkommens nimmt die Miete in

Anspruch. Dr. Schwabe[1]) hat dies für Berlin im Jahre 1867 bereits nachgewiesen. Er fand, daß z. B. bei einer

jährlichen	Einnahme	von	900	Mk.	24,1 %
„	„	„	1500	„	22,1 „
„	„	„	2250	„	20 „
„	„	„	9000	„	17,4 „
„	„	„	12000	„	15,1 „
„	„	„	22000	„	10,7 „

des Einkommens zur Miete erforderlich waren.

Eine andere für das Jahr 1876 ausgeführte Untersuchung, die sich auf 6170 Fälle aus allen Einkommensstufen erstreckte, ergab bei einem Einkommen von 600—1200 Mk. 24,7 % für Miete, bei 1200—1800 Mk. 21,8 %, bei 12000—13000 Mk. 11,7 % bei 30000—60000 Mk. 8,8 % für Miete. Neuere Untersuchungen, die Berthold angestellt hat, bestätigen diese Erscheinung[2]).

Der Grund dafür, daß der Mietpreis gerade für kleine Wohnungen oft unverhältnismäßig viel höher als für große ist, beruht also zunächst darauf, daß die Kosten bei kleinen Wohnungen durch die Aufwendungen für Kanalisation, Wasserleitung, Feuersicherheit, Treppen etc. verhältnismäßig weit erheblicher sind als bei Häusern mit großen Wohnungen.

Die Anforderungen, die in dieser Hinsicht die Baupolizei an den Aufbau und die Kosten der Arbeiterhäuser stellt, gehen stellenweise weit über das notwendigste Maß hinaus.

Einen interessanten Beleg dafür liefert z. B. der von den Professoren Boost-Charlottenburg und Schuhmann-Aachen angestellte Versuch bezüglich der für Kleinhäuser erforderlichen Mauerstärken.

Nach der in Frage kommenden Baupolizeiordnung hätten sämtliche Wände des Versuchshauses im Erdgeschoß einen Stein stark und die Treppenhausmauern bis zum Dach einen Stein stark durchgeführt sein müssen. Der Versuch ergab nun,

---

[1]) Vgl. Conrads Handwörterbuch der Staatswissenschaften Bd. VII, S. 839.

[2]) Vgl. dessen Aufsatz in den Schriften des Vereins für Sozalpolitik XXXI. B. 1886. S. 221 f.

„daß als Träger von Wohnungszwischendecken und ebenso als Scheidewände (auch sogenannte Treppenhauswände) Mauern von $^1/_2$ Stein Stärke mit mehr als 3 Meter lichter Höhe, wenn sie aus guten Steinen und mit einem verlängerten Zementmörtel ausgeführt werden, ohne jede Gefahr und Bedenken Verwendung finden können. Es liegt auf der Hand, daß sich beim Bau von derartig kleinen Häusern eine beträchtliche Verbilligung erzielen läßt und außerdem mehr Raum gewonnen wird“ [1]).

Was hier die Untersuchung für Kleinhäuser ergeben hat, ließe sich auch in mancher Hinsicht auf die größeren Miethäuser übertragen. Nur zu häufig hört man berechtigte Klagen der Bauunternehmer über die oft geradezu unverständlichen Bestimmungen der kommunalen Baupolizei.

Eine gründliche Revision der baupolizeilichen Bestimmungen mit besonderer Berücksichtigung der Arbeiterwohnungsverhältnisse könnte jedenfalls wesentlich zur Verringerung der Baukosten beitragen.

Zur Begründung der hohen Mietpreise für Arbeiterwohnungen kann ferner angeführt werden, daß Verwaltung und Mieteinzug bei Arbeiterhäusern schwieriger sind als bei herrschaftlichen Häusern. Auch die Gefahr des Mietausfalles ist größer, die Wohnungen sind besonders bei starker Überfüllung weit stärkerer Abnutzung ausgesetzt und werden insbesondere durch häufige Umzüge beschädigt. Alle diese Faktoren aber schlagen sich natürlich im Mietpreis nieder, auch haben sie die Abneigung des privaten Bauunternehmers gegen den Arbeiterwohnungsbau zur Folge, weshalb das Angebot kleiner Wohnungen stets hinter der Nachfrage zurückbleibt. Der Preis dieser Wohnungen wird dadurch noch mehr in die Höhe getrieben. Das Resultat dieser Mietsteigerung aber bedeutet für die Inhaber der Wohnungen sehr häufig die Notwendigkeit, Aftermieter aufzunehmen und ihrerseits mit geringeren, unzureichenden Räumen vorlieb zu nehmen.

II. Auf welche Weise hat man nun versucht, eine Lösung der so brennend gewordenen Wohnungsfrage herbeizuführen?

---

[1]) Siehe Zeitschrift für Wohnungswesen Jahrgang III Nr. 6 S. 81.

Wir haben zu unterscheiden eine negative und eine positive Wohnungspolitik. Die auf Beseitigung der mangelhaften Wohnungen gerichtete Politik, die negative Wohnungspolitik, hat die Aufgabe,

1. die durch technische Fehler oder durch gesundheitswidriges Bauen hervorgerufenen Mängel zu bekämpfen und

2. die Art und Weise der Benutzung zu regeln, sei es durch Verhinderung von Wohnungsüberfüllungen oder durch Verbote, daß Räume zum Wohnen benutzt werden, die in hygienischer Beziehung als unzureichend erkannt sind.

Diese beiden Punkte haben sich zu beziehen sowohl auf bestehende als auf noch zu errichtende Baulichkeiten und müßten demnach auch zwei verschiedenen Körperschaften übertragen werden. Die Verhinderung technischer Fehler und Mängel ist Sache der Baupolizei. Die Beseitigung baulicher Mängel an vorhandenen Bauten, die Verhinderung von Überfüllungen und Beaufsichtigung der Wohnungen in hygienischer Beziehung ist Sache Sanierung und Wohnungsinspektion.

Unter positiver Wohnungspolitik verstehen wir eine Politik, die darauf gerichtet ist, den Bau von Wohnhäusern den Bedürfnissen entsprechend zu fördern, sei es durch selbsttätiges Bauen oder durch Förderung des Bauens mittels finanzieller Unterstützung, adminisrativer Maßregeln und gesetzgeberischer Bestimmungen.

Ein planmäßiges Eingreifen in der Wohnungsfrage setzt vor allen Dingen voraus, daß die Wohnungsverhältnisse insbesondere ungenügende Zustände der Wohnungsverhältnisse durch genaue statistische Aufzeichnungen geklärt werden und zu unserer Kenntnis gelangen.

Diese Erkenntnis brach sich auch bald bei denjenigen deutschen Städten Bahn, die durch sozialpolitische Maßregeln und durch Förderung des Wohnungsbaus tätig in die Arbeiterwohnungsfrage eingriffen. So kommt es, daß wir es der kommunal-statistischen Tätigkeit der Städte in erster Linie verdanken, daß die Wohnungsverhältnisse der Großstädte einer eingehenden Untersuchung unterzogen werden und soweit sie sich statistisch erfassen und darstellen lassen, zu unserer Kenntnis gelangt sind.

Die Statistik kann natürlich nicht alle Schattierungen des Wohnungswesens darstellen, besonders kann sie, wie Dr. Karl Seutemann in seiner „Deutschen Wohnungsstatistik“ hervorhebt, keinen Aufschluß geben über das wichtige Kapitel „Der Mensch und seine Wohnung; der Mensch in der Wohnung“. Hand in Hand mit den statistischen Erhebungen hat die persönliche Beobachtung, die Schilderung der gewonnenen Eindrücke zu gehen.

Eine Wohnung kann z. B. allen Anforderungen der Hygiene in baulicher Beziehung genügen und doch durch die Art ihrer Benützung (womit ich hier nicht die Behausungsziffer meine, sondern die Lebensweise der Bewohner) den Aufenthalt in der Wohnung zu einer gesundheitsschädlichen machen.

Die Art der Benützung der Räume hängt sehr häufig von ortsüblichen Gewohnheiten ab und kann natürlich niemals rein ziffermäßig erfaßt werden.

Zu beachten ist auch, daß man sich bei dem Studium der statistischen Erhebungen verschiedener Städte davor hüten muß, ohne weiteres Vergleiche zu ziehen; denn fast jede Stadt hat ihre besonderen Wohnungstypen, und daher weichen auch die Wohnungsstatistiken der einzelnen Städte häufig ab in ihren Auffassungen über wichtige statistische Merkmale. Ich möchte die Sache an einem Beispiel etwas näher illustrieren.

In meiner Vaterstadt Barmen und auch in anderen Städten der Rheinprovinz werden Räume nur dann mit Öfen versehen, wenn dies unerläßlich ist, und manche Zimmer werden als Schlafzimmer oder sonst wie benutzt, ohne sie heizbar zu machen. Daraus erklärt sich denn auch die niedrige Zahl der mit Öfen versehenen Zimmer. Sie betrug nach dem Bericht des Jahrbuchs der Stadt von 1904 53347, so daß auf eine Wohnung im Durchschnitt nur 1,6 Öfen kamen. Die oben erwähnte ortsübliche Gewohnheit verbietet es also in diesem Falle mit der Zahl der heizbaren Zimmer statistisch so zu operieren, wie es sonst üblich ist, da sich daraus für Barmen unrichtige, ungünstige Schlüsse ergeben würden. Ferner würde ein Vergleich der Durchschnittsziffer der heizbaren Zimmer Barmens mit der anderer Städte, in denen andere Gewohnheiten herrschen, von vornherein verfehlt sein.

Trotz dieser Unzulänglichkeiten, die sich ja nicht nur im Wohnungswesen, sondern überhaupt dann bemerkbar machen, wenn es sich um die Erkenntnis innerer Merkmale handelt, ist die hervorragende Bedeutung der Wohnungsstatistik nicht zu verkennen. Sie wird treffend charakterisiert von Dr. Wiedfeld, dem Herausgeber der „Beiträge zur Statistik der Stadt Essen“, welche Stadt sich ja gerade in der Ausgestaltung der Wohnungsstatistik ein besonderes Verdienst erworben hat. Er sagt: für den Sozialpolitiker kommt es nicht nur darauf an, zu wissen, daß die Menschen Unterkunft finden, sondern ebenso sehr wie sie wohnen, unter welchen Mängeln die Wohnungsverhältnisse leiden, ob und in welcher Weise hier Abhilfe zu schaffen ist.

Durch regelmäßig wiederholte Orientierung über den Wohnungsmarkt will er erfahren, ob überhaupt ein Wohnungsmangel besteht, ob für kleine oder größere Wohnungen, ob die Mietpreise zu hoch sind, ob sie steigen u. s. w. Aus der Statistik für Neubauten will er ersehen, ob sich die Bautätigkeit dem vorhandenen Bedürfnis anpaßt, ob sie etwa eines regulierenden Eingreifens seitens der Stadt bedarf, ob die neu erbauten Wohnungen auch den im sozialpolitischen und hygienischen Interesse zu stellenden Anforderungen genügen und dergl. mehr.

Diese fortlaufende Kontrolle der Wohnverhältnisse wird besonders wichtig für eine Stadt, die durch Unterstützung der Baugenossenschaften wie des Wohnungsnachweises und durch Errichtung einer kommunalen Wohnungsinspektion bereits in das freie Spiel der wirtschaftlichen Kräfte eingegriffen hat. Hier muß aus einer genauen Verfolgung des Wohnungsmarktes die Einwirkung dieser Maßnahmen kontrolliert werden, um zu erfahren, ob daß Eingreifen den gewünschten Erfolg gezeitigt hat, ob es modifiziert werden muß, ob etwa Schäden dabei entstehen, die anderweitig auszugleichen sind. Lehrt doch das Beispiel der englischen langjährigen Arbeit in der Wohnungsfrage deutlich, daß auf diesem Gebiete mit isolierten Maßnahmen wenig erreicht und gebessert wird, sondern daß sehr häufig eine zweite oder auch eine dritte Maßregel eine zweite oder dritte Ergänzung fordert.

Je mehr sich die deutschen Städte aber zu einer systematischen Wohnungspolitik entschließen, um so nötiger wird die Beschaffung der hierauf bezüglichen statistischen Unterlagen. Auch die private Bautätigkeit wird daraus Nutzen ziehen können, wenn sie über die Wohnungsherstellung und die Wohnungsnachfrage durch einen allgemeinen Überblick über die ganze Stadt orientiert wird.

Was die negative Wohnungspolitik anbetrifft, so haben wir schon in dem Kapitel über die Ursachen der Wohnungsnot erwähnt, daß das Überhandnehmen des Wohnungselendes zunächst eine Reaktion der Hygieniker hervorrief. Besonders war es der „Verein für öffentliche Gesundheitspflege“, durch den zuerst die öffentliche Aufmerksamkeit auf die bestehende Wohnungskalamität nachdrücklich hingelenkt wurde. Von diesem Verein wurde zuerst der Grundsatz aufgestellt, daß ein den gesundheitlichen und sittlichen Anforderungen entsprechendes Wohnen nur zu erreichen sei, wenn nicht nur die Herstellung, sondern auch die Benutzung der Wohnungen durch eine öffentliche Behörde beaufsichtigt werde. Man verlangte eine einheitliche Gesetzgebung, „welche das Bewohnen unzweifelhaft ungesunder Wohnungen verbieten und zur Durchführung dieses Verbotes den Polizei- und Kommunalbehörden genügende Befugnisse einräumen sollte, um insbesondere die Beachtung der baupolizeilichen Zweckbestimmungen zu sichern und die gesundheitswidrige Überfüllung der Wohnungen und übermäßige Verminderung des Luftraumes, namentlich in Schlafstellen, zu verhindern.“

Als Anfänge dieser verlangten allgemeinen einheitlichen Gesetzgebung sind verschiedene Gesetze und Polizeiverordnungen der Einzelstaaten zu bezeichnen, die die vorherige Genehmigung der Behörde verlangen für die Art der Unterbringung von in gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben beschäftigten Arbeitern, die ferner die Trennung der Geschlechter, ein bestimmtes Minimum von Luftraum, genügende Ventilation etc. vorschreiben.

Die Erfolge waren jedoch nicht bedeutend. Die Verhältnisse brachten es mit sich, daß über manche Mißstände hinweggesehen werden mußte und nur die krassesten Übelstände

beseitigt werden konnten. Es zeigte sich überall die dringende Notwendigkeit, daß besonders dort, wo es sich um die Niederlegung ganzer ungesunder und in baulicher Beziehung mangelhafter Viertel, um sogen. Sanierungen handelte, der negativen Wohnungspolitik eine positive nebenhergehen mußte.

Diese Erkenntnis, die besonders durch den genauen Einblick, den die Arbeiten der kommunal-statistischen Ämter in das Wohnungselend gewährten, noch verschärft wurde, hatte denn auch bald eine rege Betätigung in der positiven Wohnungspolitik zur Folge.

Private Arbeitgeber sowohl wie Reich, Einzelstaaten und Gemeinden beteiligten sich an der Fürsorge für die Besserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter. Baugesellschaften wurden gegründet und die gemeinnützige Bautätigkeit regte sich. Wichtiger aber als alle diese Versuche, der Wohnungsnot zu steuern, war das Entstehen der von den Wohnungsbedürftigen selbst ins Leben gerufenen Baugenossenschaften.

Die von den Arbeitgebern auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge getroffenen Maßregeln lassen sich in drei Gruppen scheiden:

1. Unterstützung der Arbeiter beim Erwerb eines kleinen Anwesens, sei es durch billige oder unentgeltliche Überlassung von Baugrundstücken, sei es durch Gewährung einer Baudarlehens,

2. mietweises Überlassen von selbst erbauten Wohnungen an die Arbeiter und

3. Unterstützung der Selbsthilfe der Arbeiter.

Die Fürsorge, die den Erwerb eines kleinen Anwesens durch die Arbeiter im Auge hat, bedeutet jedoch nur den kleinsten Beitrag zur Lösung der Arbeiterwohnungsfrage. Sie kommt nur für eine Elite der Arbeiterschaft in Betracht. Viel wichtiger ist die Lösung des Problems der Beschaffung billiger Mietswohnungen. Diese Notwendigkeit des Miethauses wird heute überall anerkannt. Die Arbeiterwohnungsfrage in den Städten ist eben in erster Linie eine Mietwohnungsfrage und keine Eigentümerwohnungsfrage.

Teilweise, und das gerade in neuerer Zeit, haben die Arbeitgeber mit steigender Vorliebe ihre Fürsorge in der

Weise betätigt, daß sie statt selbst zu bauen, die Selbsthilfe der Wohnungsbedürftigen und die gemeinnützige Bautätigkeit unterstützen.

Viele private Arbeitgeber haben Beachtenswertes, zum Teil sogar Hervorragendes in der Wohnungsfürsorge für die in ihren Betrieben beschäftigten Arbeiter geleistet. Als Musterleistungen des Arbeiterwohnungsbaus in technischer und ästhetischer Beziehung seien hier nur die Schöpfungen der Firma Krupp in Essen genannt. Hervorgehoben sei noch, daß schätzungsweise von Großindustriellen in Deutschland bis 1901 über 143 000 Arbeiterwohnungen errichtet sind.

Die Gemeindefürsorge in der Förderung des Arbeiterwohnungsbaus weist eine außerordentliche Mannigfaltigkeit auf. Teils betätigen sich die Gemeinden in der Herstellung von Wohnungen für die Arbeiter ihrer eigenen Betriebe, teils entfalten sie eine umfassendere Wirksamkeit dadurch, daß sie ohne Rücksicht auf diese Beschränkung für die Gesamtheit der minderbemittelten Einwohner sich an dem Bau von Arbeiterhäusern beteiligen.

Was die Unterstützung bei der Kapitalbeschaffung zum Bau von Kleinwohnungen anbetrifft, so sind hierbei von den Gemeinden die verschiedensten Wege eingeschlagen worden. Bald werden von den Gemeinden Anleihen bei den Landesversicherungsanstalten gemacht und dann die Gelder unter Verzicht auf Gewinn weiter ausgeliehen, bald werden die Mittel der Armenverwaltung zur Unterstützung des Wohnungsbaus hergegeben. Im letzteren Fall ist meist die Erwägung ausschlaggebend, daß die Ausgaben an Miete für unterstützungsbedürftige Personen einen erheblichen Teil des Etats einer Armenverwaltung ausmachen. Wenn man nun diese Jahresausgaben an Mieten kapitalisiert, so ergibt sich daraus eine Summe, mit der eine erhebliche Anzahl guter neuer Wohnungen für jene unterstützungsbedürftigen Familien geschaffen werden können, ohne daß dadurch höhere Ausgaben entstehen.

Von diesem Gesichtspunkt aus haben z. B. die Städte Neuß, Geldern und Xanten ihre Maßnahmen in der Wohnungsfürsorge getroffen. In Xanten und auch in Duisburg finden

ferner vorzugsweise Beleihungen von Arbeiterwohnhäusern durch die städtischen Sparkassen statt.

Auch die Bauvereine, die auf gemeinnütziger Grundlage arbeiten, haben teilweise von den kommunalen Behörden weitgehende Unterstützung gefunden und zwar in der verschiedensten Weise:

1. durch Hergabe von Bauterrains zu billigen Preisen,

2. „Übernahme von Aktien oder Geschäftsanteilen der Bauvereine,"

3. „Übernahme von Bürgschaften für die von den Bauvereinen aufzunehmenden Darlehen,"

4. „Erlaß, Stundung oder Ermäßigung von Straßenbaukosten oder von Grund- und Gebäudesteuern."

Eine Maßregel der Städte, die nicht vergessen werden darf, ist die Einrichtung des Wohnungsnachweises. Diese Einrichtung bietet sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter große Erleichterungen, die namentlich in der Ersparnis von Geldausgaben (für Zeitungsinserate etc.) und Zeit bestehen. Zweckmäßig wird dieser Wohnungsnachweis einer schon vorhandenen allgemeinen Arbeitsnachweisanstalt angegliedert, wie dies z. B. in Köln geschehen ist.

Für die hygienischen Verhältnisse im Wohnungswesen ist von besonderer Bedeutung eine organisch durchgeführte Wohnungsaufsicht. Die Ausführung der hierauf bezüglichen Verordnungen haben jedoch noch keine einheitliche Regelung erfahren. Meist liegt die Wohnungsaufsicht in den Händen von Polizeiorganen. Die erste Stadt, die zur Anstellung eines besonderen Wohnungsinspektors übergegangen ist, der sich ausschließlich mit der Wohnungsbeaufsichtigung zu befassen hat, ist Essen. Hier ist der Wohnungsinspektor Gemeindebeamter, und in der für ihn erlassenen Geschäftsanweisung wird besonders hervorgehoben, daß die Wohnungsinspektion nicht als eine polizeiliche Maßnahme, sondern als eine kommunale Wohlfahrtseinrichtung anzusehen ist. Dieser Art von Wohnungsinspektion dürfte jedenfalls vor der von der Polizei ausgeübten fraglos der Vorzug zu geben sein.

Wie die Wohnungsinspektion eine Maßregel der negativen Wohnungspolitik ist, die eine Beschränkung des Wohnungs-

angebots zur Folge hat, so verfolgen andere administrative Maßregeln, die auf dem Gebiete des Steuerwesens liegen, eine positive Wohnungspolitik, indem sie eine Vermehrung des Wohnungsangebots bezwecken. Dies gilt z. B. von der „Steuer vom gemeinen Wert". Sie beabsichtigt durch Besteuerung von in der Bebauungszone liegenden unbebauten Grundstücken, nach ihrem wirklichen Wert, statt wie bisher nach ihrem Ertragswert, der in diesen Fällen ja meist ganz unbedeutend ist, einen Bauzwang auszuüben.

Tatsächlich sind auch damit z. T. überraschende Erfolge erzielt worden. Aus dem 15. Hefte der „Sozialen Streitfragen" erfahren wir durch Dr. Föhr, daß im Herbst 1903 in Preußen schon 67 Städte und 50 Landgemeinden diese Steuer durchgeführt haben, in Bayern und in Sachsen haben die Regierungen Gesetzentwürfe vorgelegt, welche die „Steuer nach dem gemeinen Wert" vorsehen. Auf dem Braunschweigischen und Westpreußischen Städtetage und namentlich auf dem für die Provinz Sachsen und Anhalt wurde sie lebhaft befürwortet, während der Hannöversche Städtetag eine ablehnende Haltung einnahm.

Die Steuer bezweckt, wie schon erwähnt, eine Bereicherung des Grundstückmarktes, doch soll sie gleichzeitig eine gerechtere Verteilung der Realsteuern herbeiführen. Nach meiner Ansicht kann sie jedoch sehr leicht zu einer ungerechten Steuer werden und zwar dadurch, daß sie zu Zeiten eines die Nachfrage übersteigenden Angebotes von Wohnungen durch den Bauzwang, den sie doch ausüben will, den Besitzer zu einer in diesem Fall unwirtschaftlichen Unternehmung veranlaßt. Die Steuer müßte hier einer Beschränkung unterworfen werden und zwar durch die Bestimmung, daß die auf einem Grundstücke lastende Steuer nach dem gemeinen Wert für die Zeit außer Kraft tritt, während welcher das Grundstück von dem Eigentümer zu dem Taxwert öffentlich zum Verkauf ausgeboten ist. Zu dem Zwecke könnte dies Angebot der Grundstücke vielleicht auf einfache Weise mit dem „Wohnungsnachweis" als „Grundstücksnachweis" verbunden werden.

Eine weitere Steuer neueren Datums, die aber wohnungspolitisch von geringerer Bedeutung ist, ist die Zuwachssteuer.

Sie beabsichtigt, von dem steigenden Wert des Grund und Bodens in städtischen und industriellen Bezirken dem Staat und den Gemeinden als den Vertretern der Gesamtheit, welch' letztere diesen Wertzuwachs doch zum größten Teil erzeugt haben, einen angemessenen Betrag zuzuführen. Eingeführt wurde diese Steuer zuerst in Kiautschau, fand aber dann durch die eifrige Agitation der Bodenreformer auch in der Heimat bald größere Verbreitung.

Zuletzt sei noch die Einführung der Umsatzsteuer erwähnt, die bei Besitzübertragungen von bebauten oder unbebauten Grundstücken in Form einer Stempelabgabe zu entrichten ist. Der Hauptgrund zu ihrer Einführung war die Absicht, Umsätze, die, ohne wirtschaftlich begründet zu sein, lediglich durch die Spekulation herbeigeführt werden, zu erschweren oder sogar möglichst zu verhindern.

Die Tätigkeit und Mitwirkung der Gemeinden bei den Lösungsversuchen der Arbeiterwohnungsfrage zeigt uns also ein recht buntes Bild. Es ist natürlich im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich, auf alle Reformmaßregeln näher einzugehen, die hauptsächlichsten Gesichtspunkte, nach denen die Städteverwaltungen ihre Arbeiterwohnungsfürsorge betätigen, glaube ich hervorgehoben zu haben. Zur näheren Orientierung verweise ich auf die gemeinverständliche Übersicht im Jahrbuch der Wohnungsreform, das der Verein „Reichswohnungsgesetz“ herausgegeben hat.

Auch die meisten Bundesstaaten haben es als ihre Pflicht angesehen, für die Unterbringung der in Staatsbetrieben beschäftigten Arbeiter Sorge zu tragen, sei es durch Errichtung von Arbeiterhäusern oder durch finanzielle Unterstützung der Arbeiter oder Arbeiterassoziationen zwecks Herstellung von Kleinwohnungen. An erster Stelle in der Wohnungsfürsorge der Einzelstaaten für ihre angestellten Arbeiter steht wohl der preußische Staat, der schon unter Friedrich dem Großen für die Unterbringung und Seßhaftmachung der Arbeiter speziell in der preußischen Bergverwaltung Sorge trug. Dem preußischen Abgeordnetenhause ist auch jetzt wieder unter dem ihm unterbreiteten Gesetzentwürfen ein neues Gesetz vorgelegt, betreffend die Bewilligung von Staats-

mitteln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse seiner Arbeiter.

Sehen wir zunächst auf den Bereich der preußischen Eisenbahnverwaltung, so finden wir, daß auf Grund der bisher erlassenen Wohnungsfürsorgegesetze von den bereit gestellten Mitteln bis zum 1. November 1904 41,6 Millionen Mark für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Arbeitern und gering besoldeten Staatsbeamten verwendet worden sind. Von dieser Summe entfielen 27,1 Millionen Mark auf die Herstellung von staatseigenen Mietwohngebäuden und 14,5 Millionen Mark auf die Hergabe von Darlehen an Baugenossenschaften zur Herstellung von Genossenschaftswohnungen sowie an einzelne Arbeiter und untere Eisenbahnbedienstete zur Erbauung eigener Wohnhäuser. An staatseigenen Mietwohnungen sind an 247 Orten zusammen 784 hergestellt worden und im Bau oder in der Vorbereitung zum Bau begriffen, von den Baugenossenschaften konnten mit Hilfe der Staatsdarlehen bereits 777 Häuser errichtet werden, die insgesamt 4441 Wohnungen enthalten.

Auch im Bereiche der Bauverwaltung ist vieles geschehen. Bis zum 1. Januar 1905 sind ausschließlich für die Erbauung staatseigener Mietwohnhäuser 809 969 Mark zur Verwendung festgelegt worden. Mit diesen Mitteln sind an 150 Orten im ganzen 39 Wohnhäuser hergestellt worden oder in Angriff genommen. Die Bergverwaltung nahm bis zum 1. Oktober 1904 zusammen 7,8 Millionen Mark zu dem in Rede stehenden Zwecke in Anspruch und verwandte hiervon 6,4 Millionen Mark zum Bau von 441 staatseigenen Häusern mit zusammen 1557 Wohnungen und 1,4 Millionen Mark zur Gewährung von verzinslichen Baudarlehen an Arbeiter der Steinkohlenbergwerke, die der Bergwerksdirektion zu Saarbrücken unterstellt sind. Ebenso zeigte die Verwaltung des Innern eine rege Fürsorge auf diesem Gebiete. Sie gewährte an insgesamt 22 Baugenossenschaften Darlehen zur Herstellung von Wohnhäusern. Unter diesen Genossenschaften sind 15 Beamtenwohnungsbauvereine, denen außer Staatsbeamten auch Kommunalbeamte, Lehrer und Reichsbeamte angehören. Zu bemerken ist hierbei, daß die mit Hilfe von

Staatsdarlehen erbauten Wohnhäuser im Eigentum der Genossenschaften verbleiben sollen, nur die von dem Spar- und Bauverein in Bromberg erbauten Einzelhäuser sollen in das Eigentum der Mitglieder übergehen. Der Grund, diesem Wunsche der Mitglieder zu entsprechen, lag in der Absicht, sie und ihre Familien dort ansässig zu machen, doch sind besondere Bedingungen vorgesehen, die verhindern, daß später die Häuser zu einem dem Gesetze nicht entsprechenden Zwecke verwendet werden. Von den genannten 22 Genossenschaften sind im ganzen mit Hilfe der bis zum 1. Oktober 1904 gewährten Baudarlehen im Betrage von 6,01 Millionen Mark 138 Wohnhäuser mit 1363 Wohnungen hergestellt worden, während noch 42 Häuser mit 476 Wohnungen im Bau begriffen sind.

Fassen wir die Leistungen aller vier Bauverwaltungen zusammen, so sind insgesamt 57 Millionen Mark zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Arbeitern in staatlichen Betrieben und gering besoldeten Staatsbeamten verwendet worden. Von dieser Summe entfallen 34 Millionen Mark auf die Herstellung staatseigener Mietwohnungsgebäude und 23 Millionen Mark auf die Gewährung von Baudarlehen.

Im ganzen sind mit diesen Mitteln 8175 staatseigene Wohnungen gebaut worden oder im Bau begriffen und die zur Darlehnsgewährung bereits verwendete Summe diente zur Förderung des Baues von zusammen 7476 Genossenschaftswohnungen. Zu diesen Wohnungen treten aber noch rund 750 Wohnungen, die im Bezirk der Bergwerksdirektion Saarbrücken liegen; sie sind mit Hilfe der von der Bergverwaltung an einzelne Arbeiter zur Errichtung eigener Wohnungen gewährten Darlehen gebaut oder noch im Bau begriffen. Es ergibt sich mithin eine Gesamtsumme von rund 16400 Wohnungen, zu deren Errichtung die bereits nachgewiesenen Beträge verwendet worden sind. (Nach einem Bericht aus dem „Grundstücksarchiv“ von Dr. Hermann Blumenthal-Berlin, 1906).

In Bayern wurden 6000000 Mk. zum Bau von Arbeiterwohnungen für staatliche Arbeiter bewilligt, und diese Summe den Baugenossenschaften des Eisenbahnerverbandes als Dar-

lehen begeben. Württemberg verausgabte zum gleichen Zwecke 5 Millionen Mark.

Was die gesetzgeberische Tätigkeit der Bundesstaaten anbelangt, so ist dasjenige Land, in welchem in den letzten Jahren die Frage der Bauordnung nach den neuesten sozialpolitischen Grundsätzen durch ein allgemeines Baugesetz wohl auf die sachgemäßeste Art geregelt wurde, das Königreich Sachsen. Außer den allgemeinen Bestimmungen, den Grundsätzen für Bebauungspläne, für die Herstellung der Straßen, Plätze, sowie für die Umlegung und Enteignung von Grundstücken u. s. w. enthält das „Allgemeine Baugesetz“ des Königreichs Sachsen auch für das ganze Land gültige spezielle Vorschriften über die Bebauung der Grundstücke und die Herstellung der Gebäude. Daneben aber ist die Regelung der Bauangelegenheiten nach den örtlichen Verhältnissen durch Ortsgesetze (Ortsstatut) ausdrücklich vorgesehen. Und zwar können abweichende ortsgesetzliche Vorschriften insoweit erlassen werden, als sie entweder durch das Gesetz selbst gestattet oder durch örtliche Verhältnisse geboten sind. Die in dem Gesetz enthaltenen speziellen Vorschriften für die Herstellung der Gebäude gelten überhaupt nur, insoweit nicht ortsgesetzlich etwas anderes bestimmt ist.

In den „Neuen Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage“, die soeben vom „Deutschen Verein für Wohnungsreform“ herausgegeben sind, und denen auch obige Ausführungen über das sächsische Baugesetz entstammen, lesen wir hierüber: „Durch diese Rechtslage, wie sie ähnlich in einigen anderen deutschen Ländern besteht, scheint uns bei fördernder Tätigkeit seitens der Staatsregierung eine Gewähr geboten zu sein, daß in allen Teilen des Landes eine möglichst sachgemäße Regelung erfolgt. Jede Gemeinde sieht sich, wenn die Spezialbestimmungen des allgemeinen Baugesetzes ihren Verhältnissen nicht entsprechen, genötigt, den Weg des Ortsgesetzes zu betreten: sie ist dabei in der Lage und gehalten, auch die Verschiedenheiten im Gemeindebezirk selbst durch eine geeignete Abstufung ihrer Baubestimmungen zu berücksichtigen. Diese Ortsgesetze bedürfen der Genehmigung des Ministeriums des Innern.“

Im Besitze eines allgemeinen Baugesetzes sind ferner noch Bayern, Württemberg und Hessen. Letzterer Bundesstaat hat auch in der Frage der Geldbeschaffung insofern vorbildliche Maßregeln getroffen, als er nicht nur den in seinen Betrieben beschäftigten Arbeitern, sondern auch den Gemeinden zum Bau von Arbeiterwohnungen aus der Landeskreditkasse zu $3^1/_2\,^0/_0$ Kredit gewährt.

In Preußen ist es bis jetzt noch nicht zum Erlaß eines allgemeinen Baugesetzes gekommen. Doch ist bereits den Häusern des Landtags ein Gesetzentwurf eingereicht, der hier einer näheren Betrachtung unterzogen werden soll.

Der Entwurf bezweckt die Regelung dreier wichtiger Punkte der Wohnungsfrage:

1. Die Einführung sozialpolitischer Gesichtspunkte in die Baupläne und Bauordnungen.
2. Steuerpolitische Erleichterungen als Anreiz zum Bau von Wohnungen für Minderbemittelte.
3. Einführung von Mindestansprüchen an die Wohnungen vom Standpunkte der Gesundheit und Sittlichkeit.

Den ersten Gesichtspunkt sucht der Entwurf zu verwirklichen durch Erweiterung des Baufluchtengesetzes vom 2. Juni 1875, das die Anlage von Straßen und Plätzen in den Städten regelt. Dieses Gesetz sucht auf dem Gebiete der Baufluchten die Interessen der Gemeinden mit denen der Grundbesitzer und der Allgemeinheit zu vermitteln, überläßt aber den ganzen übrigen Teil der Besiedelungsfrage der freien Privattätigkeit und der Spekulation. Das Gesetz nimmt nur Rücksicht auf den Verkehr, Feuersicherheit und öffentliche Gesundheit. Nach dem Entwurf ist künftig auch Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis zu nehmen. Durch die Änderung, die dieser Entwurf vorschlägt, hat die Gemeinde, der nach wie vor die Aufgabe bleibt, die Fluchtlinien festzusetzen, hierbei aber auch die Linderung der Wohnungsnot durch Erschließung von Baugelände in genügendem Umfang und in der richtigen Form zu berücksichtigen. Wenn sich z. B. zeigt, daß die Wohnungen der Minderbemittelten überfüllt sind infolge der ungenügenden Zahl von Kleinwohnungen und daß die Ursache dafür in der ungenügenden Erschließung von Baugelände liegt,

so kann die Polizeibehörde sowohl die Erschließung von Baugelände als auch den Ausbau von bereits mit Fluchtlinien versehenen Straßen verlangen und gegen den Widerstand der Gemeindevertretung im Interesse der minderbemittelten Klassen erzwingen.

Von großer Bedeutung ist, daß der Entwurf die Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis auch näher erläutert. Er bestimmt nämlich, daß nicht nur eine genügende Anzahl von Plätzen, sondern auch, entsprechend der Verschiedenartigkeit des Wohnbedürfnisses, Bauplätze von angemessener Tiefe und Straßen von verschiedener Breite angelegt werden. Die letztere Bestimmung soll die Bildung von zu hohen Bodenpreisen für den erschlossenen Boden verhindern.

Der Hinweis des Entwurfes auf Baublöcke von angemessener Tiefe, Straßen von geringer Breite, sowie auf die Verschiedenheit des Wohnbedürfnisses entspricht ganz den neueren Bestrebungen nach Abstufung der Stadtteile, nach schärferer Trennung von Verkehrs- und Wohnstraßen. Die Aufgabe der Gemeinden, bei Feststellung der Fluchtlinien auch besonders das Wohnbedürfnis zu berücksichtigen, findet im Entwurf weiteren Ausdruck durch die Bestimmung, daß die Gemeinden zur Fertigstellung und Unterhaltung der Ortsstraßen öffentlich rechtlich verpflichtet sind.

Der zweite Grundgedanke des Entwurfes: Den Bau von Kleinwohnungen durch steuerpolitische Erleichterung zu fördern, bezieht sich auf Ermäßigung der öffentlichen Beiträge von Steuern und Gebühren für den Bau von Häusern der minderbemittelten Klassen. Derartige Ermäßigungen sollen eintreten sowohl in bezug auf die Beiträge für die Herstellung der Ortsstraßen, wie auf die Grund- und Haussteuern der Gemeinden, auf die Gebühren für Kanalbenutzung, Wasserbezug, Genehmigung von Neu- und Umbauten u. s. w. Das Kommunalgesetz erhält dadurch die so wünschenswerte authentische Auslegung. Die oben erwähnten Erleichterungen können nach dem Entwurf künftig rechtlich einwandfrei allen Wohngebäuden für Minderbemittelte zugewendet werden. Es kommt dabei nicht darauf an, von wem diese Gebäude errichtet werden, ob von gemeinnützigen Gesellschaften oder

von Arbeitgebern, oder ob sie im Besitze von Arbeitern und diesen wirtschaftlich gleich gestellten Personen verbleiben.

Der dritte Punkt: Einführung von Mindestansprüchen an die Wohnungen vom Standpunkte der Gesundheit und Sittlichkeit, soll eine zweifelsfreie rechtliche Unterlage bekommen, weil das bisherige Polizeirecht in dieser Beziehung nicht klar war. Künftig sollen besondere Wohnungsordnungen das Wohnungswesen in sittlicher und gesundheitlicher Hinsicht regeln. Und zwar ist der Erlaß solcher Bestimmungen im Wege der Polizeiverordnung für Gemeinden und Gutsbezirke von mehr als 10000 Einwohner gesetzliche Pflicht, während er in den anderen Gemeinden dem freien Ermessen der beteiligten Behörden anheimgestellt ist. Besonders bedarf die Zweckbestimmung der Räume der besonderen baupolizeilichen Genehmigung. Ferner wird verlangt, daß diese Räume nicht baulich verwahrlost und nicht feucht sind und keinen durch fremde Räume führenden Zugang haben. Ferner verlangt das Gesetz einen bestimmten Mindestluftraum von 10 cbm und eine Mindestbodenfläche von 4 qm pro Person und gibt ähnliche Vorschriften auch für die Unterbringung von Dienstboten, Schlafgängern u. s. w. Besonders muß die Wohnungsordnung stets die Trennung der Geschlechter vorsehen. Bei diesem Anlaß definiert der Entwurf auch den Begriff der Familienwohnung, und zwar sollen so viel Wohnräume für eine Familie vorhanden sein, daß abgesehen vom Elternpaar sämtliche über 14 Jahre alten Personen nach dem Geschlechte getrennt in besonderen Räumen schlafen. Jede solche Wohnung soll eine eigene Kochstelle, einen eigenen verschließbaren Abort, Anschluß an Wasserleitung und Kanalisation — falls diese vorhanden — und einen Ausguß und Wasserhahn haben. Die Sorge für die Befolgung dieser Wohnungsordnung wird dem Gemeindevorstand zur gesetzlichen Pflicht gemacht. In Gemeinden über 10000 Einwohner hat ein besonderes Wohnungsamt die Innehaltung der Wohnungsordnung zu überwachen. Auch kann diesem der Wohnungsnachweis zugewiesen werden. In Gemeinden unter 10000 Einwohnern kann die Staatsregierung die Errichtung eines Wohnungsamtes oder die Aufstellung besonderer Wohnungsaufseher verlangen.

Diese Wohnungsaufseher sind Gemeindebeamte, jedoch ist hierbei das Ehrenamt nicht ausgeschlossen. Die Abhilfe von Übelständen auf dem Wege der Wohnungspflege hat zunächst durch Rat und Mahnung zu geschehen. Bleibt dies ohne Erfolg, so hat die Polizei einzuschreiten. Jedem Regierungspräsidenten sind je nach Bedürfnis staatliche Beamte als sachverständige Beiräte in allen Fragen des Wohnungswesens beizugeben, die auch mit der Überwachung der Wohnungsaufsicht, die durch die Gemeinde geübt wird, betraut werden.

Es läßt sich nicht verkennen, daß, falls dieser Gesetzentwurf zum Gesetz wird, dies einen großen Fortschritt bedeuten würde nicht nur für Preußen, sondern bei seiner führenden Stellung auch für das Reich. Schon die Tatsache, daß im Wohnungswesen bei der preußischen Regierung sich eine sozialpolitische Auffassung Bahn gebrochen hat, ist von großer Tragweite. Die Vorschriften aber, die in dem Gesetzentwurf gemacht werden, müssen, wenn ernstlich durchgeführt, eine bedeutende Verbesserung des Wohnungswesens und des Wohnungsmarktes herbeiführen.

Eine Ergänzung der Mindestansprüche an die Wohn- und Schlafräume und die Familienwohnungen, die nach dem Entwurf nur für Mietwohnungen gelten sollen, wäre nach meiner Ansicht insofern notwendig, als sie auch auf die Eigenwohnungen ausgedehnt werden müßten. Ob der Unterschied zwischen Stadt und Land wirklich dadurch richtig getroffen ist, daß man Gemeinden und Gutsbezirke in solche mit über und unter 10000 Einwohner unterscheidet, ist sehr fraglich. Besser wäre es wohl, den Prozentsatz der industriellen Arbeiter in den betreffenden Bezirken und die Vermehrungsziffer der Bevölkerung festzustellen. Es müßte dann, wenn die Bevölkerungszunahme seit der letzten Zählung in Orten unter 10000 Einwohnern unverhältnismäßig gegen den Landesdurchschnitt gestiegen wäre, auch in diesen der Erlaß einer Wohnungsverordnung vorgeschrieben werden.

Der Gesetzentwurf bedeutet, wie schon bemerkt, einen großen Fortschritt. Aber eine grundsätzliche Hebung der Wohnungsverhältnisse ist von ihm nicht zu erwarten. An den zwei wichtigsten Punkten der Wohnungsfrage, der Or-

ganisation des Baukredits für die Bedürfnisse der minderbemittelten Klassen und an der Bodenfrage geht er achtlos vorüber.

Infolge der Mindestansprüche, die an Familienwohnungen gestellt werden, wird, falls das Gesetz zustande kommt, ein großes Bedürfnis zur Vermehrung des Bauens von Kleinwohnungen eintreten, da vorauszusehen ist, daß viele überfüllte Wohnungen geleert werden müssen. Wird dieses Bedürfnis nicht rasch befriedigt, so kommt die Wohnungsaufsicht auf ein totes Geleise. Es ist also deshalb erforderlich, daß die Gesetzgebung sofort nach dem Inkrafttreten des Gesetzes dem Bau von Kleinwohnungen für Minderbemittelte näher tritt. Die Konsequenz des Entwurfes ist daher auch die Sorge für billigen Baukredit und billiges Land. Denn diese beiden Punkte erst werden es ermöglichen, den Minderbemittelten Wohnungen zu beschaffen, die nicht nur den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen, sondern die auch zu einem Preise abgegeben werden können, der in einem angemessenen Verhältnis zu der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der unteren Klassen stehen. Für die Bodenpolitik käme besonders in Betracht ein erweitertes Enteignungsrecht, die Besteuerung des Bodens nach dem gemeinen Werte und die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses.

In der Wohnungsbeschaffung für seine angestellten Arbeiter ist auch das Reich nicht zurückgeblieben. Der im Jahre 1901 gegründete Reichswohnungs-Fürsorgefonds hat durch die letzte Bewilligung die Höhe von 15 Mill. Mk. erreicht; er ist in erster Linie zur Ausleihung an Baugenossenschaften bestimmt. Aber die Bedingungen, die sich an die Darlehen knüpfen, sind nicht alle gut zu heißen, denn

1. sind nach den veröffentlichten Darlehensbedingungen die Darlehen nur für die ersten 10 Jahre unkündbar, selbst wenn sämtliche vom Gläubiger auferlegten Verpflichtungen vom Schuldner erfüllt sind. Und

2. steht dem Reichsfiskus eine 6monatliche Kündigung zu, wenn nach seinem Ermessen der Charakter der Gemeinnützigkeit des Unternehmens nicht mehr hinreichend gewahrt ist. Dagegen muß eingewendet werden, daß, sobald das Dar-

lehen einmal gewährt ist, der Schuldner auch ein Recht darauf haben muß, es solange zu behalten, bis er sich selbst helfen kann, d. h. bis er das Darlehen bis auf den mündelsicheren Betrag im Wege regelmäßiger Amortisation getilgt haben kann. Ferner kann der wirtschaftliche Ruin der Genossenschaften und vieler ihrer Mitglieder nicht davon abhängig gemacht werden, daß nach dem Ermessen des Gläubigers der Schuldner die Gemeinnützigkeit des Unternehmens nicht wahrt, d. h. nichts anderes als den Schuldner auf Gnade und Ungnade preisgeben. Nicht durch harte Vertragsbestimmungen, sondern dadurch, daß der Darlehensgeber in dauernder Berührung mit der Verwaltung der Genossenschaft bleibt und an den Verwaltungsgeschäften mitarbeitet, sollte die Gemeinnützigkeit des Unternehmens garantiert werden.

Ein Hauptvorzug des Reichswohnungs-Fürsorgefonds ist, daß er gebraucht werden darf, um Baugelände zu beschaffen. Diese Befugnis hat das Reichsamt des Innern nun dazu benutzt, um Versuche mit dem Erbbaurecht zu machen. Nach einer Erklärung von Graf Posadowsky im Reichstage am 17. Februar 1904 beabsichtigt das Reich, Baugenossenschaften überhaupt nur auf Grund des Erbbaurechtes zu unterstützen, und auch der Reichskanzler hat 1903 in einem Schreiben an die Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen dem Erbbaurecht gegenüber eine sympathische Stellung eingenommen.

Das Erbbaurecht wird wahrscheinlich auch besonders bei einer groß angelegten Bodenpolitik der Gemeinden und weiterer Kommunalverbände eine wichtige Rolle spielen. Jedenfalls wird es insofern eine große Bedeutung erlangen, als es ausgedehnte Landflächen dem Wohnungsbau erschließt, die rechtlich oder tatsächlich unveräußerlich sind. Gerade für unsere Zeit ist die Frage des Erbbaurechtes noch von besonderer Bedeutung wegen der bevorstehenden Entfestigung verschiedener Städte. Es wird darauf ankommen, daß die dadurch neu erschlossenen Terrains nicht einseitig nach dem Gesichtspunkte des augenblicklich höchsten finanziellen Erlöses verwertet werden, sondern ihre Verwertung möglichst durch das Reich selbst oder durch die betreffenden Städte in

die Hand genommen wird, um sie einer vorteilhaften Bodenpolitik dienstbar zu machen.

Je mehr der in öffentlichen Händen befindliche Grundbesitz anwächst, desto wichtiger ist es, die beste Form seiner Verwendung zu finden, und es scheint, daß als diese immer mehr die Anwendung des Erbbaurechtes in Betracht kommen wird. Um einige Beispiele anzuführen sei erwähnt, daß die Stadtgemeinde Charlottenburg sich grundsätzlich für die Zulassung der Errichtung kleiner Wohnungen auf städtischem Gelände in Erbbaurecht bereit erklärte. Auf dem ersten deutschen Städtetage in Dresden teilte Oberbürgermeister Adickes mit, daß in Frankfurt a. M. nicht nur mit Baugenossenschaften sondern trotz pessimistischer Prophezeihungen auch bereits in 36 Fällen mit Privatpersonen Erbbauverträge behufs Erbauung kleiner Häuser abgeschlossen worden und 12 weitere Verträge in Vorbereitung seien.

In dem Westfälischen Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens hielt am 8. Oktober ds. J. in Bielefeld Professor Eman-Münster einen Vortrag über: „Das Erbbaurecht und seine praktische Anwendbarkeit für die Förderung des Kleinwohnungswesens“, in dem er die Vorteile des Erbbaurechtes in folgenden Leitsätzen zusammenfaßte:

1. Das Erbbaurecht ermöglicht den Gemeinden eine sozial planmäßige Bodenpolitik durch möglichste Vermehrung ihres Baugrundbesitzes und absolutes Festhalten ihres Eigentums.

2. Durch Verausgaben dieses Bodens auf langfristigen Erbbau können sie die Herstellung von geeigneten Wohnungen, insbesondere auch von Kleinwohnungen ausgiebig fördern, am besten unter Gewährung von Baugeld, da sie Erbbau auf ihrem Boden gefahrlos bis zu neun Zehntel beleihen können.

3. Für den Bauherrn stellt sich der Erbbau etwas billiger als Eigentum. Das Erbbaurecht kann daher den Kleinwohnungsbau auch auf Privatboden erleichtern, insbesondere durch gemeinnützige Bauunternehmungen, die auf Bodenspekulation keinen Wert legen und deren Mittel beschränkt sind.

4. Gegen die in England regelmäßige Verwahrlosung der Häuser zu Ende der Erbbaufrist wird uns die energische

Wohnungsinspektion des in 60 bis 70 Jahren zweifellos vorhandenen Reichswohnungsgesetzes sichern. Doch kann und soll man auch den Erbbauer selbst an guter Erhaltung interessieren durch Zusicherung des Schätzungswertes und besonders durch ein Vorzugsrecht bei Wiederverleihung des Erbbaues.

5. Bei Herstellung des Bürgerlichen Gesetzbuches ist aber an diese „sozialen“ Verwendungen des Erbbaurechts von keiner Seite gedacht worden. Seine Bestimmungen (§ 1012 bis 1017) erweisen sich daher als völlig unzureichend, besonders wenn durch die Veräußerung von Grundstück oder Erbbaurecht (die nicht ausgeschlossen werden kann), statt der ursprünglichen Vertragspartei sich Dritte gegenüberstehen, denn zwischen diesen können nur dingliche Rechtssätze helfen. (So ein Rückfall an den Grundherrn, Zusicherungen an den Erbbauer, Gegenstand der Erbbauhypothek u. s. w.)

6. Diese Lücken lassen sich auch nicht durch Parteiverträge abstellen, da das Bürgerliche Gesetzbuch im Sachenrecht keine Vertragsfreiheit gewährt.

7. Dringend erwünscht ist daher ein Reichsgesetz über Erbbau (besser Bodenleihe), das einmal im Rahmen des bei der Bodenleihe sozial Zweckmäßigen volle Freiheit dinglicher Abmachungen gewährt, sodann aber, soweit nichts abgemacht ist, die angemessensten dinglichen Rechtsfolgen Platz greifen ließe.

8. Zur Vorbereitung dieses Gesetzes, das das Erbbaurecht erst wahrhaft fruchtbar machen wird, ist es erwünscht und dankenswert, wenn Reich, Staaten und Gemeinden mit ihren Erbbauversuchen weiter fortfahren, die für sie auch unter der gegenwärtigen lückenhaften Gesetzgebung keine ernsten Gefahren bieten[1]).

Bei den bisherigen Bestrebungen, das Reich zu einem

---

[1]) Bei Einführung des Erbbaurechtes durch das Reich waren als hauptsächlichste Gesichtspunkte maßgebend: Verhütung der Spekulation und Sicherung der Zuwachsrente für das Reich.

Versuche mit dem Erbbaurecht hat das Reich bis jetzt gemacht bei Wilhelmshafen, in Brunsbüttel, Holdenau, Kiel, Friedrichsort, Rendsburg, Ruhrort und Dresden.

einheitlichen Eingreifen in der Wohnungsfrage durch ein Reichsgesetz zu veranlassen, haben die Reichsbehörden einen ablehnenden Standpunkt eingenommen. Eine besonders eifrige Tätigkeit entwickelte hierbei der Verein „Reichswohnungsgesetz“, aber auch große politische Parteien haben das Reich um Stellungnahme in der Wohnungsfrage ersucht. Ich werde im letzten Abschnitt der kritischen Abhandlung auf die Aufgaben des Reichs in dieser Hinsicht noch näher zu sprechen kommen.

Baugesellschaften.

Ein wichtiger Faktor, der bei der Lösung der Wohnungsfrage mitspielte, war die Gründung der Baugesellschaften auf spekulativer Grundlage. Solche Baugesellschaften entstanden in Form von Aktiengesellschaften in M.-Gladbach schon 1870, in Barmen 1872, in Hamburg 1878 etc.

Da aber Vermietung und Verwaltung von Wohnhäusern an und für sich schon für Aktiengesellschaften schwierig ist, besonders wenn es sich um einen über viele Orte oder Bezirke sich erstreckenden Wirkungskreis handelt, so tritt zweckmäßig an Stelle der Vermietung der Verkauf auf Abzahlung. Schmoller befürwortet die Gründung solcher Gesellschaften in großem Stile und tatsächlich können diese auch rascher und intensiver einer vorhandenen Wohnungsnot steuern, als die weniger bemittelten gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Eine interessante Einrichtung möge hier Erwähnung finden, die von der 1891 gegründeten Volksbaugesellschaft zu Berlin getroffen worden ist. Um den Erwerb eines Hauses zu erleichtern, hat diese Gesellschaft Verträge mit Lebensversicherungen abgeschlossen, die auf folgender Grundlage basieren: Nach einer bestimmten Anzahl von Jahren oder im Todesfalle fällt dem Versicherten oder seinem Erben statt des üblichen Bargeldes das Eigentum an einem Hause zu. Da aber dieses Haus jetzt schon gebaut ist und bewohnt wird, so ist außer der Versicherungsprämie eine Summe für Verzinsung der Baukosten, für Feuerversicherung und Steuern zu bezahlen. Zur Verhütung von Zahlungsausfällen verlangt die Baugesellschaft Beteiligung der Versicherten bei einer Kreditgenossenschaft. Das erforderliche Baukapital verschafft

sich die Gesellschaft durch Ausgabe von Pfandbriefen bezw. Anteilscheinen für hinterlegte Grundschuldbriefe.

Die gemeinnützige Bautätigkeit.

Die gemeinnützige Bautätigkeit, d. h. die Bestrebungen, die dahin gehen, ohne Absicht auf Gewinn die Wohnungsverhältnisse zu verbessern, weisen eine große Mannigfaltigkeit der Organisationsformen auf. Diese können z. B. sein: Aktiengesellschaften in ähnlicher Form wie die oben erwähnten Baugesellschaften, wobei die Verwaltung oft im Ehrenamt geführt wird, oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Beide Gesellschaften arbeiten geschäftsmäßig, indem sie eine mäßige Kapitalverzinsung anstreben. Ihre Aktien und Geschäftsanteile sind fast durchgehend in den Händen gemeinnützig denkender Kapitalisten und nur ausnahmsweise marktgängige Effekten.

Von den Vereinigungen, die ausschließlich Mietwohnungen bauen, sind besonders hervorzuheben die älteste, schon 1848 gegründete Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, der gemeinnützige Bauverein in Dresden und vor allem die 1890 gegründete Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. Bemerkenswert ist, daß die Frankfurter Baugesellschaft gerade für die niedrigst bezahlten Arbeiterklassen Häuser errichtet. Sie hat als erste einen Erbbauvertrag mit einer Frankfurter Stiftung abgeschlossen. Erwähnt sei ferner noch der 1899 gegründete „Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse“ und der „Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen“ in Stuttgart, der mit seiner Ansiedelung „Ostheim“ eine vorbildliche Arbeiterkolonie geschaffen hat. Schmoller äußert sich über die gemeinnützige Bautätigkeit folgendermaßen: „Für die große Masse der Ärmsten und in ihren Wohnverhältnissen am meisten vernachlässigten Bewohner muß eine Art Patronage der Besitzenden und Gebildeten eintreten. Für sie scheint die Form der Aktiengesellschaft, der Koporation oder der Stiftung als das Organ, das am passendsten die Funktion übernimmt, der Privatspekulation Konkurrenz zu machen. Deutschland, das auf sein Elberfelder System der unbezahlten

3*

Armenpflege so stolz ist, wird auch hierfür die nötigen Kräfte finden. Es ist eine Art Patronage, aber eine heilsame, sie ist eine Brücke der Berührung und Verständigung zwischen Besitzenden und Nichtbesitzenden.“

Gegensätzliche Anschauungen vertrat der Volkswirtschaftliche Kongreß 1865, der den Wohnungsvereinen und Baugesellschaften empfahl, sich auf einen rein geschäftlichen Betrieb zu beschränken und Wohltätigkeit und Unterstützung auszuschließen.

Baugenossenschaften.

Als eine der wichtigsten Erscheinungen, die bei den Lösungsversuchen der Arbeiterwohnungsfrage zutage getreten sind, ist die Bildung der von den Wohnungsbedürftigen selbst ins Leben gerufenen Baugenossenschaften zu bezeichnen. Ursprünglich waren dies in England, Belgien und den Vereinigten Staaten Gesellschaften, die nicht selbst bauten, sondern Sparvereine, zu denen sich die Mitglieder zusammentaten, um sich mittelst der gemeinschaftlich angesammelten Spareinlagen zum Erwerb eines Hauses zu verhelfen. Die hauptsächlich in Deutschland zur Entwickelung gekommenen Baugenossenschaften bezwecken nach dem Vorbilde des Kopenhagener Arbeiterbauvereins die Schaffung sowohl von Erwerbshäusern wie von Mietwohnungen.

Die Anfänge der Baugenossenschaft fallen in das Jahr 1848, doch beginnt ihr eigentlicher Aufschwung erst mit dem Erlaß des Reichsgesetzes vom 1. Mai 1899, das die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft mit beschränkter Haftpflicht zuließ. (Die Fassung dieses Gesetzes ergibt sich aus der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898.) Dadurch war das Risiko, das die Mitglieder der Genossenschaften übernahmen, bedeutend herabgemildert, und der Arbeiter brauchte mit seinem Eintritt in die Baugenossenschaft nicht seine gesamten, sauer verdienten Spargroschen aufs Spiel zu setzen.

Mit dem Wegfall der unbeschränkten Haftung war also die Bahn für die Ausbreitung der Baugenossenschaften freigegeben. Von Jahr zu Jahr ist das Kapital immer höher angewachsen, das durch Verwendung zum Wohnungsbau seitens der Genossenschaft die gemeinnützige

Wohnungsfürsorge unterstützt. Das Hauptverdienst gebührt hierbei den Landesversicherungsanstalten (in Deutschland 31), die bis zum 31. Dezember 1903 mehr als 118 Mill. Mk. zum Bau von Arbeiterwohnungen und zwar zum großen Teil an Baugenossenschaften ausgeliehen haben. Die Erkenntnis der Notwendigkeit solcher Unterstützungen findet überdies einen besonderen Ausdruck im neuen Invalidenversicherungsgesetz vom 13. Juli 1899, in dem die Hälfte des Anstaltsvermögens als für diese Zwecke verwendbar erklärt worden ist.

Preußen hat seit Beginn seiner staatlichen Wohnungsfürsorge nahezu ein Drittel seiner hierzu verausgabten Millionen in Form von billigen Darlehen zur Unterstützung der Baugenossenschaften verwendet. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften der Rheinprovinz verdanken ihr Entstehen besonders der Unterstützung seitens ihrer Gemeinden.

Es bestehen in Deutschland über 325 Baugenossenschaften, die zu etwa 12 % den Bau von Erwerbshäusern durch ihre Mitglieder, zu 55 % den Bau von Miethäusern und zu 33 % den Bau von Miet- und Erwerbshäusern bezwecken. Die Wohnungen der Baugenossenschaften sind reichlich 10 % billiger als diejenigen von Privatunternehmern, obwohl sie diesen in hygienischer Beziehung und in bezug auf die Annehmlichkeiten, die sie den Mietern bieten, meist überlegen sind. Hinzu kommt noch, daß Steigerung und Kündigung der Wohnungen durch die Genossenschaften ausgeschlossen ist, solange der Inhaber der Wohnung seinen Verpflichtungen nachkommt.

Auf Grund ungünstiger Erfahrungen tritt in neuerer Zeit bei unseren Baugenossenschaften der Bau von Erwerbshäusern zurück. Im Vordergrunde steht nach dem Vorbilde des Spar- und Bauvereins in Hannover der Bau von größeren Miethäusern, die im Besitz der Genossenschaft bleiben. Infolge der Bedeutung, welche die Genossenschaften gerade in unserer Zeit erlangt haben, halte ich es für angebracht, einen kurzen Überblick über die Grundzüge ihrer Organisation zu geben.

Die Mitgliedschaft wird erworben durch den jedem freistehenden Erwerb eines Anteilscheines von meist 200—300 Mark. Dieser Betrag kann auch durch kleinste wöchentliche

Teilzahlungen aufgebracht werden. Jeder Genosse hat Anteil an der Jahresdividende. Andererseits übersteigt seine Haftsumme nicht die Höhe des Betrages der von ihm erworbenen Anteilscheine. Mit dem Augenblicke seines Eintrags in die Liste der Genossen erhält er ein Anrecht auf mietweise Überlassung einer der Genossenschaftswohnungen, die im Gemeinbesitz aller verbleiben, soweit nicht die einzelnen Satzungen Eigentumserwerb zulassen. Wie schon erwähnt, können die Wohnungen von der Genossenschaft nicht gekündigt und nicht gesteigert werden, sofern nicht besonders statutarisch vorgesehene Ausnahmen eintreten, während der Mieter sein Kündigungsrecht im vollen Umfange behält.

Bei Vergebung der Wohnungen entscheidet im allgemeinen die Dauer der Vereinszugehörigkeit ev. das Los. Jeder Genosse hat gleichviel welchen Betrag seine Anteilscheine ausmachen, nur eine einzige Stimme. Er kann nach vorheriger Kündigung jederzeit zum Schlusse des Geschäftsjahres ausscheiden. Die Übertragung des Geschäftsanteils eines Genossen mittels schriftlicher Übereinkunft auf einen anderen Genossen ist gestattet. Auch wird beim Tode des Genossen sein gesamtes Guthaben am Schlusse des Geschäftsjahres an seine Erben ausgezahlt. Vereinsorgane sind die Hauptversammlung, der Vorstand und der die ganze Geschäftsleitung überwachende Aufsichtsrat, der aus freier Wahl der Genossen hervorgeht.

Landesversicherungsanstalten.

Wie im vorigen Kapitel erwähnt wurde, haben die Landesversicherungsanstalten durch pekuniäre Unterstützung fördernd in die Arbeiterwohnungsfrage eingegriffen. Da die Reserven der L.-V.-A. zum Teil aus den Beiträgen der Arbeiter selbst gebildet werden, so gibt es kaum eine bessere Verwendung dieser gewaltigen Kapitalien als sie zur Besserung einer der wichtigsten Lebensbedingungen, der Unterkunft, derjenigen zu verwenden, die zur Ansammlung dieser Kapitalien beigetragen haben.

Zur Verhütung frühzeitiger Invalidität, von dem Gedanken ausgehend, daß das heranwachsende Geschlecht in schlechten Wohnungen verkümmert, haben daher die L.-V.-A. vom Stand-

punkte der Prophylaxe aus zum Teil mit sehr großem Nachdruck sich der Arbeiterwohnungsfrage angenommen.

Die L.-V.-A. sparen dabei indirekt, indem sie den Eintritt der Invalidität durch ein dem Arbeiter gewährtes gesundes Wohnen hinausschieben. Die Anstalten gewähren Darlehen an Kommunalverbände, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften, und Genossenschaften, manche auch an Arbeitgeber und Arbeiter direkt zu mäßigen Zinsfuß und billigen Rückzahlungsbedingungen.

„Die gesamten Landesversicherungsanstalten und Kasseneinrichtungen hatten bis zum 31. Dezember 1903 für den Bau von Arbeiterwohnungen folgende Summen hergegeben[1]):

Von Landesversicherungsanstalten und Kasseneinrichtungen zusammen in mündelsicherer Anlage

	97 907 142.
In nicht mündelsicherer Anlage	20 486 249.
Insgesamt	118 393 391.

Da eine Arbeiterwohnung durchschnittlich 3000 Mk. kostet, so sind mit dieser Summa etwa 39 464 Familienwohnungen errichtet, in denen (jede Familie zu 5 Köpfen gerechnet) 197 320 Menschen wohnen“.

Was übrigens die andauernd und wohlwollend ausgeübte Tätigkeit einer einzigen L.-V.-A. auf diesem Gebiete zu leisten vermag, zeigt ein Bericht der vom Vorstande L.-V.-A. Hannover betr. die Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen im Jahre 1902 herausgegeben ist. Demnach ist in den Jahren von 1900—1902 die Zahl der mit Hilfe der Anstalt errichteten Häuser von 1367 auf 2827 gestiegen. Die von der Anstalt zu diesem Zwecke gewährte Beleihungssumme erhöhte sich von $8^3/_{10}$ Mill. auf $14^8/_{10}$ Mill. Mk., die Zahl der Bewohner stieg von 14 200 auf 31 000.

An sich ist das gewiß eine Leistung, die höchste Anerkennung verdient. Aber in derselben Zeit ist die Einwohnerziffer des Gebietes der L.-V.-A. Hannover um das 10fache jener Zahl gewachsen. Also selbst eine so glänzende und energische Tätigkeit erscheint als durchaus unzulänglich gegen-

---

[1]) Nach einem Bericht von Dr Liebrecht auf dem Frankfurter Wohnungskongreß.

über dem tatsächlichen Wohnungsbedarf. Sie kann nur als ergänzende Tätigkeit in Betracht kommen. Die Erwägungen, die dafür sprechen, die L.-V.-A. in erster Linie bei Ausübung der Wohnungsfürsorge durch Beschaffung der notwendigen Geldmittel nachdrücklich zu unterstützen, sind folgende:

1. Sie stehen wie keine andere Behörde mit der arbeitenden Bevölkerung in steter Berührung und haben eine für obigen Zweck vortrefflich geschulte Beamtenschaft.

2. Sie haben das Vertrauen der Genossenschaften gewonnen, die sich als Ziel die Errichtung von Kleinwohnungen für Minderbemittelte gestellt haben.

3. Es wäre unwirtschaftlich, neue Organisationen zu schaffen, wenn eine vorhandene die neue Aufgabe leisten kann.

4. Sollten bei der Förderung des Kleinwohnungsbaus durch die L.-V.-A. Geldverluste oder verminderte Zinseinnahmen entstehen, so treffen sie dieselben Kreise, die von dem Kleinwohnungsbau Vorteil haben.

Über die Dezentralisationsbestrebungen.

Als ein Mittel zur Wohnungsreform, welches besonders für die Zukunft an Bedeutung gewinnen kann, wird von den Bodenreformern die Dezentralisation bezeichnet. Gerade in allerneuester Zeit scheint die Dezentralisationsfrage der Industrie bei den weiteren Versuchen zur Lösung der städtischen Arbeiterwohnungsfrage in den Vordergrund treten zu wollen. Die Eingabe des deutschen Vereins für Wohnungsreform: „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedelungsfrage“ behandelt die Dezentralisation der Industrie in ausgiebiger Weise, sowohl vom theoretischen Standpunkt aus als auch unter den Gesichtspunkten praktischer Ausführungsmöglichkeit. Auch „Die Dezentralisation der Industrie und der Arbeiterschaft im Großherzogtum Baden“ von Dr. P. F. Walli (1906) bringt außer den speziell für Baden geltenden Bestimmungen beachtenswerte allgemeine Betrachtungen über die Dezentralisationsfrage.

Ich will versuchen, im folgenden die hauptsächlichsten Gesichtspunkte näher zu erörtern. Der Grundgedanke der den „Neuen Aufgaben“ zurgrunde liegt, ist: „die Beobachtung

zeigt, daß bei andauerndem städtischen und gewerblichen Aufblühen sich eine starke Neigung zur Dezentralisation mehr und mehr bemerkbar macht. Die Periode der immer stärkeren Konzentration der Industrie ist vorüber“.

In vielen Gegenden Deutschlands werden Industrieunternehmungen aufs Land oder in kleine Städte verlegt. Diese Bewegung hat schon einen großen Umfang erreicht und wird wahrscheinlich durch den bevorstehenden Bau neuer Schiffahrtskanäle, die zur Ansiedelung an ihren Ufern locken, neuen starken Anreiz erhalten. Auch durch die stete Verbesserung der Verkehrslage durch die fortschreitende Entwickelung des Eisenbahnwesens, durch Bau von Klein- und Sekundärbahnen, ferner durch Telephon, Automobil, gleislose Bahnen und durch die stets größer werdende Möglichkeit, mit geringen Kosten Kraft z. B. von einer elektrischen Zentrale aus auf weite Entfernungen hin nutzbar zu machen, ist in bisher noch gewerbeschwachen Gegenden größere Möglichkeit zu einer Entfaltung der Industrie geboten.

Die neuen Entdeckungen einer Reihe von Rohstoffen z. B. der Braunkohlenlager in der Provinz Posen, die großen Tonlager in Westpreußen, die mächtigen Torflager in Nordwest- und Nordost-Deutschland, ferner die neue Art der Nutzbarmachung von vorhandenen Rohstoffen durch neue technische Erfindungen, wie die Verarbeitung der Milch, der Rüben auf Zucker, der Kartoffeln auf Spiritus, des Obstes auf Marmelade, des Gemüses auf Konserven etc., alles dieses trägt dazu bei, die Industrie in vielen kleinen Orten erstarken zu lassen.

Aber wichtiger als diese Entstehung neuer Industriezweige in ländlichen Bezirken ist der Zug der Industrie weg von der Stadt, der seine Begründung zum Teil in den oben geschilderten verbesserten Entwickelungsbedingungen auch bisher kleiner gewerbeschwacher Orte für die Industrie hat. Je mehr außerdem die Grundrente in den großen Städten steigt und die Ausdehnungsmöglichkeit gehindert ist, um so stärker muß die Landflucht der Industrie auftreten. Um welche Orte es sich hierbei handelt, kann natürlich nicht genau vorhergesagt werden. Doch wird es sich in erster Linie um die weitere Umgebung der Städte, ferner um die Orte mit günstigen Verkehrsmög-

lichkeiten und solche handeln, in denen bedeutende Rohstoffgewinnung möglich ist, und wo die Industrialisierung bereits ihren Anfang genommen hat.

Diese Entwickelung der Dezentralisation, deren Anfänge wir schon deutlich erkennen können, stellt der Tätigkeit der Behörden gerade hinsichtlich der Arbeiterwohnungsfrage große Aufgaben. Da in den für die Dezentralisation der Industrie in Betracht kommenden Ortschaften die Bodenpreise noch niedrig sind und man noch nicht mit den Hindernissen einer schon vorhandenen zu intensiven Bauordnung zu rechnen hat, so können hier in ganz anderem Maße, wie in so vielen unserer großen Industriestädte, durch eine sorgsame aber entschiedene Ansiedelungs- und Wohnungspolitik alle diejenigen Gesichtspunkte verwirklicht werden, die für eine gesunde Entwickelung des Wohnungswesens als notwendig erachtet werden.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe ist eine Reihe von Forderungen aufzustellen. Vor allen Dingen gehört dahin die Reform der Bauordnung, die speziell Weiträumigkeit der Bebauung vorzusehen hat, ferner rechtzeitig ausgedehnter Grundbesitzerwerb der Gemeinden, der Kreise, der Staaten u. s. w., überhaupt eine zielbewußte Bodenpolitik dieser Körperschaften, Ergänzungen der Grundlagen für städtische und gewerbliche Ansiedelungen, steuerliche Maßregeln u. s. w. Besonders wird noch hervorgehoben, daß mit der Reform der Bauordnungen und Bebauungspläne vorzugehen ist, bevor durch Anlegung von Eisenbahnen oder anderen Verkehrsmitteln eine Belebung der betreffenden Örtlichkeit und damit eine Steigerung des Bodenwertes herbeigeführt ist.

Was speziell die Ansiedelungspolitik anbetrifft, so soll diese dafür sorgen, daß nicht nur im Bebauungsplan Hausgärten vorgesehen werden, sondern daß große geräumige Flächen zu gärtnerischen Anlagen in kleinen Parzellen für die industrielle Bevölkerung in den Ortsanlagen eingeführt werden. Eine ähnliche Entwickelung sehen wir ja schon bei größeren Städten in den Schreber-Gärten und Laubenkolonien. Für Berlin wird die Zahl der Laubenkolonisten beispielsweise auf 30000 geschätzt. Mangold sagt hierüber[1]): „Denken wir uns diesen

[1]) „Neue Aufgaben" Seite 49

ganzen Vorgang sehr erweitert und verbessert, einer systematischen Pflege und Ordnung unterworfen und zu einer dauernden Einrichtung gemacht, so haben wir ungefähr das, worauf unserer Meinung nach für die größeren Städte zuzusteuern ist."

Die Lösung der Landfrage, d. h. die Beschaffung des erforderlichen Grund und Bodens, soll nur von solchen Stellen ausgehen, die Gewähr dafür bieten, daß diese Flächen dauernd dem Zweck der Gartenkolonien erhalten bleiben, in erster Linie daher von den Gemeinden. Die Gemeinden würden dabei trotz größter Rücksichtnahme auf die Pächter der Landparzellen einen hübschen Erlös erzielen können, da die intensivere Kultur natürlich ganz andere Bodenerträge liefern würde als vorher. Für Bournville bei Birmingham wird angegeben, daß der Bodenertrag pro Flächeneinheit nach Gründung der Gartenkolonien mehr als sechsmal so viel beträgt als vordem bei einer ordentlichen Farmwirtschaft.

Die Forderungen werden in folgenden Sätzen kurz zusammengefaßt[1]): „Man nehme in die Anlage unserer Städte, in die Anlage der großen und kleinen Sitze unserer nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung, überhaupt bis hinauf zu den größten Großstädten, ja bei diesen gerade besonders, möglichst als dauernd angelegte Kleingarten-Pachtkolonien als notwendigen Bestandteil auf. Man richte hiernach Bebauungsplan und Bauordnung und überhaupt den ganzen Komplex von Vorschriften ein, welche die Ortsanlage regeln; man lenke auf dieses Ziel die Boden- und Landpolitik der Gemeinden und der anderen öffentlich-rechtlichen Faktoren; man entfalte endlich von seiten der Gemeinden und anderer Stellen eine umfassende und kraftvolle Initiative zur Heranziehung der Gartenkolonisten, zur Bildung der nötigen Organisationen, zur Besiegung der Anfangsschwierigkeiten und zur Einbürgung der ganzen Sache. Man tue das alles, und eine der besten, nachhaltigsten und segensreichsten Reformen unseres Städtewesen, unserer Ortsbaukunst überhaupt wird durchgeführt sein!"

Nach Betrachtung dieser, infolge der industriellen Dezen-

---

[1]) „Neue Aufgaben" S. 56.

tralisation sich für die Behörden ergebenden Aufgaben, wollen wir nunmehr im folgenden versuchen, uns über die Vorteile und Nachteile einer solchen Dezentralisation klar zu werden.

Die Vorteile liegen auf beiden Seiten, sowohl bei den Unternehmern wie bei den Arbeiten. Die Unternehmer sparen, wie schon erwähnt, zunächst infolge der niedrigen Bodenpreise an Anlagekapital. Die Löhne sind niedriger auf dem Lande als in der Stadt und können es auch unbeschadet der Lebenshaltung der Arbeiter sein, da die Mieten auf dem Lande niedriger sind und den Arbeitern Gelegenheit gegeben ist, selbst etwas Landwirtschaft nebenbei zu treiben. Zu beachten ist auch, daß für den Unternehmer der immer stärker werdende Druck der Arbeiterorganisationen sich weniger fühlbar machen wird. Denn wenn auch auf die Dauer objektiv genommen die Organisierung der Arbeiterklassen gewiß eine Notwendigkeit ist, so wird sie doch von den Unternehmern zunächst als sehr unbequem empfunden.

Was die Vorteile des Arbeiters bei der Dezentralisation der Industrie anbetrifft, so wurden schon die billigeren Mieten und der Nebenerwerb durch landwirtschaftliche Betätigung erwähnt. Selbst unter der Annahme, daß die Dezentralisation keinen direkten Nutzen in pekunärer Hinsicht mit sich bringt, so sind doch die Vorteile in hygienischer Beziehung unverkennbar. Mangoldt sagt: „Die Qualität des Massenvolkes leidet unter seiner räumlichen Zusammendrängung, die Moral leidet und der Reichtum an innerem Wert. Es ist deshalb ein Haupterfordernis, die Menschen zu dezentralisieren, um sie zu erhalten.“

Es ist unverkennbar, daß ferner durch eine Dezentralisation im oben geschilderten Sinne auch die Erwerbsarbeit der Frauen und Kinder eine ganz andere Gestalt bekommen kann. Statt, wie es häufig geschieht, auch dem Erwerbe in der Fabrik nachzugehen oder mit dem vom Arbeiter allein verdienten Fabriklohn die ganzen Unterhaltungskosten bestreiten zu müssen, kann die Frau mit Unterstützung der Kinder in den Gartenkolonien durch Gemüse- und Kartoffelbau, durch Halten von Klein- und Federvieh, einen willkommenen Beitrag zu den Haushaltungskosten liefern. Außer-

dem ist in Zeiten der Arbeitseinstellung und in Zeiten der Not die Landwirtschaft ein Refugium für den Arbeiter.

Zu dieser Verbesserung der Lebenshaltung der Arbeiter und einer gesunderen Betätigung seiner Angehörigen tritt als ein weiterer Hauptvorteil das gesundere Wohnen. Der Betrieb von Landwirtschaft setzt natürlich eine entsprechende Weiträumigkeit der Bebauung voraus. Nur das Kleinhaus, das zugleich eine Möglichkeit zur Unterbringung der Feldfrüchte und Gerätschaften bietet und den Anbau von kleinen Sallungen gestattet, kann hier als zweckmäßig bezeichnet werden. Es kommt dabei nicht darauf an, ob die Wohnungen mit den oft den Verhältnissen der Arbeiter gar nicht entsprechenden Komfort der Großstädte ausgestattet sind. Im allgemeinen sind ja die Wohnräume als solche in den städtischen Neubauten auch hygienischer angelegt als die ländlicher Bauten, denen der Vorteil der Kanalisation, der Müllabfuhr und vieler anderer Einrichtungen fehlt. Man darf jedoch nicht vergessen, daß eine Wohnung stets mit der Straße, dem Hof und Garten, kurz mit seiner ganzen Umgebung betrachtet werden muß. Die größten Fenster können einem Raum nichts nützen, wenn durch Nebenhäuser das Licht verbaut und die Luftzufuhr verringert ist. Was nutzt die Durchlüftungsmöglichkeit einer Wohnung — die aber besonders bei den Seitenflügeln der großen Berliner Mietkasernen nicht einmal vorhanden ist — wenn die Dünste der Höfe, die verbrauchte schlechte Luft der Straßen zu den Fenstern, die Gerüche des Treppenhauses zur Türe hereindringen!

Die Nachteile der Umgebung machen die Vorteile des an und für sich vielleicht besseren Raumes illusorisch. Das ist es auch, worin, wie ich im ersten Teile meiner Arbeit schon andeutete, A. Voigt fehlt, wenn er von der Mietkaserne behauptet, daß sie imstande sei, allen hygienischen Anforderungen zu genügen: Eine Mietkaserne an sich — vielleicht, der Mietkasernenbau als übliche städtische Bauweise jedenfalls nicht.

Mit Recht warnt daher P. F. Walli vor der Gefahr des Eindringens der Mietkaserne in kleinen Orten, in denen die Industrie im Aufblühen begriffen ist. Daß diese Gefahr vorliegt und tatsächlich schon ihre Folgen gezeitigt hat, zeigen

uns die genauen statistischen Untersuchungen, die Walli für das Großherzogtum Baden aufgestellt hat.

Das Resultat der Untersuchungen, die die Haushaltungsziffer betreffen, ist in fast allen Bezirken, in denen sich die Industrie niedergelassen hat, dasselbe:

„Die Haushaltungsziffer in den kleinen, aber sehr industriereichen Orten erreicht eine geradezu städtische Höhe, so daß hier der Einfluß der Industrie auf die Haushaltungsziffer evident ist; die Mietkaserne ist in diesen Orten heimisch geworden[1]."

Es ist also dringend zu wünschen, daß an allen Orten, die für die Dezentralisation der Industrie in Betracht kommen, auf die Bauordnungen ein scharfes Augenmerk gerichtet wird. Denn, sagt Dr. v. Mangoldt: „Es handelt sich um nichts Geringeres als um die gesunde und richtige Gestaltung der Daseinsgrundlagen voraussichtlich vieler Millionen unseres Volkes auf Geschlechter hinaus. Eile tut not und Gefahr ist im Verzuge, denn bei der rapiden Entwickelung unserer Zeit kann jeder unbenutzte Tag eine große Versäumnis bedeuten."

In den beiden letzten Abhandlungen der „Neuen Aufgaben" werden die hauptsächlichsten Punkte, nach denen die Bebauungspläne und Bauordnungen der Gartenkolonien bearbeitet werden sollen, eingehend besprochen.

Wenn sich vielleicht auch mancherlei gegen das vorgeschlagene System einwenden läßt und wenn auch vieles in Wirklichkeit mit mehr Schwierigkeiten verknüpft ist und weniger ideale Formen annimmt als es bei solchen theoretischen Betrachtungen erscheinen mag, so glaubte ich doch bei Besprechung der Lösungsversuche der Arbeiterwohnungsfrage an dieser modernen Richtung, die neuerdings von den Wohnungspolitikern eingeschlagen wird, nicht vorübergehen zu dürfen. Daß ja die Dezentralisation der Industrie keine Utopie und Phantasie ist, sondern eine sehr reale Möglichkeit, lehrt ein Blick auf England, die Vereinigten Staaten und Belgien.

---

[1]) Vgl. „Die Dezentralisation der Industrie und der Arbeiterschaft im Großherzogtum Baden" S. 17, 23, 29, 44, 49, 52, 83 u. s. w.

III. Kritische Betrachtungen über die privaten Arbeitgeber.

Der deutsche Arbeitgeberstand hat in vielen Teilen unseres Vaterlandes es als seine moralische Verpflichtung anerkannt, dem Wohnungsbedürfnis seiner Arbeiter Rechnung zu tragen und ihr in einer Weise entsprochen, die an nicht wenigen Stellen aufrichtigen Dankes würdig ist. Andererseits aber hat das mietweise Überlassen von Wohnungen an die Arbeiter seitens der Arbeitgeber auch bedeutende prinzipielle Mängel.

Die in den letzten Jahrzehnten erfolgte Gründung von Trusts und Kartellen hat eine bedeutende Vergrößerung der Abhängigkeit des Arbeiters zur Folge gehabt. Angebot und Nachfrage sollen bekanntlich den Arbeitslohn bestimmen; wo aber die Konkurrenz der Arbeitgeber infolge der oben erwähnten Institutionen in Wegfall kommt, übt dies natürlich auch einen Einfluß aus auf den Arbeitslohn. Andererseits aber entspricht der größeren Abhängigkeit der Arbeiter auch eine größere Abhängigkeit der Unternehmerschaft. Der Grund hierfür liegt darin, daß die weitgehende moderne Arbeitsteilung die Gefahren einer Arbeitseinstellung bedeutend verschärft; denn falls auch nur ein Teil der Arbeiter streikt, kann unter Umständen der ganze Betrieb lahm gelegt werden. Infolgedessen ist bei den Unternehmern das Bestreben vorhanden, den Gefahren eines Streiks vorzubeugen, indem sie die Arbeiter an das Unternehmen fesseln. Ein Hauptmittel bei diesen Bestrebungen ist die Gründung von Arbeiterkolonien in der Nähe des betreffenden Werkes.

Aber auch das einfache Versagen der privaten Bautätigkeit bei der sich riesig entwickelnden Industrie veranlaßte die Arbeitgeber zum Bau von Arbeiterhäusern. Denn was lag den Unternehmern näher, als selbst für die Unterbringung ihrer Angestellten zu sorgen, wenn sie nicht eine Hemmung in der Entwickelung ihrer Betriebe herbeiführen wollten; es sind also sehr oft geschäftliche Rücksichten, die die großen Unternehmungen bei dieser Art von Wohnungsfürsorge im Auge haben, und die Wohlfahrtseinrichtungen sind mehr Zweckmäßigkeitseinrichtungen, wozu die Unternehmer durch die treibende Kraft des Selbstinteresses veranlaßt werden.

Aber selbst wenn nun auch diese Werkwohnungen zu billigen Preisen an die Arbeiter vermietet werden, so hat es die Unternehmung immer noch in der Hand, sich durch Lohnregulierungen schadlos zu halten. Ferner bestätigt es die Erfahrung, daß die Arbeiter, die in Wohlfahrtshäusern wohnen, häufig durch das größere Abhängigkeitsverhältnis gezwungen wurden, auf verschiedene Rechtsansprüche im Arbeitsverhältnis zu verzichten.

Nicht selten kommt es vor, daß bei der Einstellung von Arbeitern von diesen der Bezug einer Fabrikwohnung als Vorbedingung gestellt wird. Dabei ist dann meist die Kündigungsfrist an die Dauer des Arbeitsverhältnisses geknüpft. Es ist aber klar, daß dadurch besonders bei Arbeitseinstellungen der Arbeiter dem Arbeitgeber gegenüber sich in einer höchst peinlichen Zwangslage befindet. In England und in der Schweiz (Arbon) sind Tausende von streikenden Arbeitern mit ihren Familien aus ihren den Unternehmern gehörenden Wohnungen in rauher Jahreszeit auf die Straße gesetzt worden. So wird der Arbeiter zum Wohnungssklaven. Hinzu kommt noch, daß die Macht der „Industriellen Unteroffiziere“ d. h. die von den Unternehmern als Hausverwalter eingesetzten besseren Arbeiter sehr leicht zum Schaden der ihrer Aufsicht unterstehenden Arbeiter gemißbraucht werden kann; denn an den Arbeitgeber selbst kann sich der Arbeiter bei den mächtigen Großbetrieben in den seltensten Fällen wenden. Die tatsächliche Abhängigkeit wird also größer.

Das Gefühl der Abhängigkeit und Unfreiheit ist aber eine der Hauptquellen aller Unzufriedenheit und aller Unruhen.

Anders verhält es sich allerdings bei den vom Staat oder von den Gemeinden beschäftigten Arbeitern, deren Stellung durch ihre halbe Beamteneigenschaft und die Stetigkeit ihres Arbeitsverhältnisses gesicherter ist.

Herkner äußert sich in seinen „Arbeiterfragen“ folgendermaßen über die Wohlfahrtseinrichtungen: „Unseren vom modernen Zielbewußtsein, vom Streben nach Unabhängigkeit und Selbstbestimmung erfüllten Arbeitern der westeuropäischen Industriestaaten vermögen sie im allgemeinen keine

Befriedigung zu gewähren. Ihre Losung ist: Wir wollen keine Wohltaten und Almosen, wir wollen unser Recht! Jede Sozialpolitik, welche den als Mann sich fühlenden Arbeiter zum Gängelbande bedürftigen Kinde herabwürdigt, muß scheitern."

Die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage durch mietweises Überlassen von Wohnungen seitens der privaten Arbeitgeber ist also die am wenigsten befriedigende und hauptsächlich nur bei isolierten Fabrikanlagen und Großbetrieben dann zu begrüßen, wenn sie unter besonderer Sicherung der persönlichen Freiheit erfolgt und auch nur unter der Voraussetzung, daß die anderen Hilfsquellen nicht ausreichen. Denn: Halb nur hilft dem Armen die tägliche Gabe des Reichen; hilf ihm, daß er sich selbst helfe, so hilfst du ihm ganz.

Über die Baugenossenschaften.

Diese Unterstützung der Selbsthilfe des Arbeiters beim Bau von Arbeiterwohnungen, in der sich ja im letzten Jahrzehnt auch manche Arbeitgeber betätigt haben, geschieht aber am besten durch Subventionierung der von den Wohnungsbedürftigen selbst ins Leben gerufenen Baugenossenschaften.

Das System der Baugenossenschaften hat vor allen Dingen den Vorzug, daß es unter Beseitigung der vorhandenen und künstlich geschaffenen Gegensätze alle Bevölkerungsschichten auf gleichen gemeinsamen Boden stellt. Es trägt in sich das sozial-ethisch so überaus wichtige Moment gleicher Rechte und Pflichten für alle. Es verbindet alle Genossen in gemeinsamer Arbeit, deren Hauptziel die Unterstützung und Hebung der wirtschaftlich Schwächeren ist, die ihrerseits aber in vollem, durch die Selbstverwaltung gewährleisteten Umfange zur Mitwirkung herangezogen und herangebildet werden. Weiter fördert der gemeinsame Besitz der Genossenschaft, nicht minder wie das der Zahlungsfähigkeit der Beteiligten angepaßte Sparsystem, dessen Wert bei der Jahresdividende alljährlich in greifbarer Form zutage tritt, vor allem auch bei dem kleinen Manne das Interesse an der Erhaltung und an dem Ausbau des Bestehenden. Endlich erlangt der Mieter dadurch, daß ihm die gebotene gute Wohnung nicht gekündigt

und nicht gesteigert werden kann, so lange er seinen Verpflichtungen nachkommt, den wesentlichen Teil aller derjenigen Vorteile, die sonst nur der Eigenbesitz zu bieten vermag. Das Gefühl der Sicherheit kommt über den Arbeiter und damit zugleich die Empfindung häuslicher Zufriedenheit.

Eine Aufgabe, die nach meiner Ansicht auch in erster Linie den Baugenossenschaften zufallen müßte, ist die Errichtung von Ledigenheimen und ähnlicher Heimstätten zur Unterbringung der alleinstehenden Arbeiter. Es müßte dadurch das moralisch so bedenkliche Schlafgängerwesen bekämpft werden. Gerade die oben geschilderte Organisation der Baugenossenschaften würde aber verhindern, daß in den Bewohnern der Ledigenheime das deprimierende Gefühl asylartiger Versorgung aufkäme.

Wir verdanken den Baugenossenschaften fraglos schon jetzt sehr schöne Erfolge. Es besteht aber z. Z. vielfach die Neigung, ihre Leistungsfähigkeit zu überschätzen. Die Baugenossenschaften sind, wie die Erfahrung lehrt, nur da am Platze, wo sie auf eine genügende Anzahl gut gelohnter und intelligenter Arbeiter gegründet werden können und wo die private Bautätigkeit einem gerechtfertigten billigen Wohnungsbedürfnis nicht genügend entspricht. Tatsächlich ist ja auch bisher von den Baugenossenschaften nur ein verhältnismäßig kleiner Teil des Wohnungsbedarfs gedeckt worden. Es darf nicht vergessen werden, daß der ganze riesige Mehrbedarf an Wohnungen, den die Bevölkerungszunahme und Bevölkerungsverschiebung hervorrief, durch die private Bautätigkeit gedeckt worden ist und daß diese der abnormen Entwickelung wenigstens einigermaßen zu folgen vermocht hat. Etwaige Bedenken also, daß durch die Unterstützung der Genossenschaften die private Bautätigkeit ihren Anreiz verlieren würde, sind grundlos. Selbst die denkbar größte Bautätigkeit der Genossenschaften wird immer nur Bruchteile der erforderlichen Wohnungen zu schaffen vermögen. Die Baugenossenschaften sollen ja auch durch ihre Tätigkeit nicht einem berechtigten Zweige der Privatindustrie, den Bauunternehmern eine verderbliche Konkurrenz bereiten, was ja vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus durchaus verurteilt werden müßte, sondern sie

sollen mit ihren billigeren und stabilen Mieten nur insoweit auf den Wohnungsmarkt und die Bautätigkeit einwirken, als sie deren spekulativen Auswüchsen einen wirksamen Damm entgegensetzen.

Eine derartige Entwickelung der Baugenossenschaften würde, was das Eingreifen der öffentlichen Gewalten anbetrifft, soweit in deren Maßnahmen eine Bevorzugung der Genossenschaften vor den wirtschaftlichen Unternehmungen anderer liegt, nichts enthalten, was dem Gedanken der Notwendigkeit gleichmäßiger öffentlicher Fürsorge für alle widerspräche. Denn einmal sollen ja die Baugenossenschaften der Förderung der breitesten Volksschichten dienen, und ferner ist es ein anerkannter volkswirtschaftlicher Grundsatz, daß die Belastung der Gesamtheit zugunsten einzelner Kreise überall da gerechtfertigt ist, wo eine lebensfähige Entfaltung dieser Kreise im Interesse aller nicht entbehrt werden kann. Beruht doch hierauf auch die ganze Arbeiterfürsorge, der Getreidezoll und sonstige Unterstützungen, die von Staats wegen der Landwirtschaft und einzelnen Industriezweige zuteil werden.

Die Gesamtzahl der gemeinnützigen Vereinigungen, die sich mit der Herstellung von Wohnungen befassen, betragen z. Z. in Deutschland etwa 500, von denen die meisten eingetragene Genossenschaften sind.

Über die Gemeindefürsorge.

Im zweiten Teil dieser Arbeit ist ausführlicher über den preußischen Wohnungsgesetzentwurf berichtet worden. Es kann wohl als sicher angenommen werden, daß von vielen städtischen Gemeinden zahleiche Bestimmungen dieses Gesetzentwurfes aus finanziellen Rücksichten sowohl mit Berufung auf die Selbstverwaltung der Gemeinden bekämpft werden. Aber gerade was die Selbstverwaltung anbetrifft, so hat sich diese auf dem Gebiete des Wohnungswesens, von ehrenvollen Ausnahmen natürlich abgesehen, bisher am wenigsten bewährt. Unter dem System der Selbstverwaltung hat sich in allen Städten mit nennenswertem Volkszuwachs der Bodenwucher eingenistet, und nicht selten sind darin die

Gemeinden selbst mit an erster Spitze marschiert. So wurde im Jahre 1903 von der Gemeinde Spandau ein volles Drittel des Stadtforstes von 2000 Morgen an einen Stadtverordneten und Grundstückspekulanten verkauft, welches Vorgehen, angesichts der ungeheuren Berliner und Charlottenburger Expansion, wohl schwerlich zu rechtfertigen ist. Aber auch in vielen anderen Orten wird ohne Rücksicht auf die Grundsätze einer richtigen Bodenpolitik städtischer Grundbesitz veräußert. Dieser Tatsache sowohl wie auch fehlerhaften Bebauungsplänen verdanken wir jedenfalls z. T. die jetzigen Zustände. In dem von Voigt und Geldner herausgegebenen Buche „Kleinhaus und Mietkaserne“ lesen wir auf S. 11, daß von den Kommunen Fehler gemacht seien, sei kein Grund, ihnen die Baupolizei zu entziehen, denn die von der Aufsichtsbehörde zu erwartenden Fehler würden um so schwerer wiegen als sie sich gleich über das ganze Land erstreckten. Gerade das aber sei einer der wichtigsten Vorzüge der Dezentralisation, daß eine an einem Orte gemachte Dummheit nicht gleich überall nachgemacht werde, sondern durch Erfahrung an anderen Orten korrigiert werden könne.

Dagegen möchte ich einwenden, daß es gerade eine der dankbarsten Aufgaben dieser Aufsichtsbehörde sein würde, die bisher gemachten Erfahrungen zu sammeln und die Verhinderung der von der Kommunalverwaltung gemachten Fehler durch entsprechende Maßregeln generell zu regeln. Ferner kann man wohl mit Recht annehmen, daß von der Aufsichtsbehörde erlassene fehlerhafte Bestimmungen durch den Widerspruch der Kommunen bald eine Änderung erfahren würden. Bis 1875 hatte die Regierung das Recht, die Bebauungspläne aufzustellen und durch die Polizeibehörden zur Ausführung bringen zu lassen. Das Gesetz vom 2. Juni 1875 übertrug dieses wichtige Recht der kommunalen Selbstverwaltung. Das Eingreifen, das der Gesetzentwurf in dieses Recht der Selbstverwaltung neuerdings als notwendig ansieht, ist der beste Beweis dafür, daß im allgemeinen die Städte ihre Aufgabe im Wohnungswesen nicht in der richtigen Weise erfüllt haben.

Ein Zeichen für die Kurzsichtigkeit mancher Gemeinden in der Wohnungspolitik ist ferner die Tatsache, daß man

stellenweise sogar direktem Widerstande gegen die gemeinnützige Bautätigkeit begegnet. Ein Beispiel dafür ist das Verhalten der Gemeinde Tempelhof bei Berlin, die im Jahre 1903 durch alle möglichen Mittel eine Ansiedelung des Berliner Spar- und Bauvereins von ihrem Gebiete fernhielt. Auch in dem hessischen Wohnungsfürsorgegesetz von 1902 ist von dem „mindestens passiven Widerstand gegen die Bestrebungen der gemeinnützigen Bauvereine“ besonders in manchen Landgemeinden die Rede. Ferner hat die private Bautätigkeit nicht immer durch kulante Behandlung bei Deckung der mannigfaltigen Straßenbaukosten oder durch Bereitstellung eines genügenden Vorrates bebauungsfähigen Baulandes die wünschenswerte Unterstützung gefunden.

Selbst die erste Voraussetzung einer ernstlichen Wohnungsreform: Die Aufstellung von Mindestforderungen an vorhandene Wohnungen und die Kontrolle der Durchführung dieser Forderungen sind, wie eine durch den „Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege“ veranstaltete Umfrage ergeben hat, deren Ergebnisse von Oberbürgermeister Dr. Ebeling veröffentlicht worden sind, von der überwiegenden Mehrzahl der deutschen Stadtverwaltungen nicht erfüllt worden. Von 234 deutschen Städten mit rund 16 Millionen Einwohnern haben nur 78 Städte mit rund 6 Millionen Einwohnern Bestimmungen über die Beschaffenheit und Benützung vorhandener Wohnungen.

Keine einzige deutsche Stadt hat bis jetzt die dringliche Aufgabe gelöst, dem Schlafstellenwesen zu steuern dadurch, daß sie für die Unterkunft der jetzigen Aftermieter in öffentlichen Logierhäusern Sorge trägt. Nur wenige Städte sind diesem Gedanken überhaupt näher getreten. Zu seiner Verwirklichung ist es aber bis jetzt noch nirgends gekommen.

Die Auffassung, daß die Regelung der Wohnungszustände nur den Gemeindebehörden zustehen könnte mit der Begründung, daß die Ansprüche an Wohnungen von Ort zu Ort vollständig verschieden seien, widerlegt sich dadurch, daß es neben den Besonderheiten in den Wohnungsverhältnissen auch eine Fülle von generell sich vorfindenden Zügen gibt. Ein gewisser Luftraum für eine gedeihliche Entwickelung der

Menschen ist im äußersten Norden sowohl wie im äußersten Süden erforderlich und im Osten wie im Westen haben wir gleiche Minimalbedingungen für die Forderungen, die im Interesse der Sittlichkeit an eine Wohnung gestellt werden müssen. Mit Recht wird von den Freunden des Reichswohnungsgesetzes betont, dass, wenn auf die regionären Unterschiede im Wohnungswesen hingewiesen wird, die die einheitliche Regelung behindern sollen, diese in Preußen nicht kleiner sind als im gesamten Deutschen Reich, und daß diese Unterschiede z. B. in England nicht gehindert haben, für das ganze Land einheitliche Normen aufzustellen. Weshalb sollte also nicht ebensogut eine generelle Regelung der hauptsächlichsten Fragen von seiten des Reiches erfolgen können? Die gesamte Entwickelungstendenz der Wohnungszustände, die sich immer ähnlicher zu werden bestrebt sind, befürworten schon diese Forderung. Die Zunahme der Bevölkerung und die Ausdehnung der Industrie ist ja nicht nur eine spezifisch großstädtische Erscheinung, sondern zeigt sich auch bei kleinen und mittleren Städten. Mietskasernenbau, Schlafgängerwesen und Bodenspekulation etc. haben sich überall im Deutschen Reiche verbreitet. Alles das zeigt, daß die Wohnungsfrage doch nicht nur eine lokale Frage ist.

Wenn auch zugestanden werden muß, daß die kommunale Tätigkeit in den letzten Jahren Fortschritte gemacht hat, so ist doch keine Garantie dafür vorhanden, daß überall da, wo es notwendig ist, dem Wohnungselend nachdrücklich gesteuert wird. Im Gegenteil liegt die Vermutung nahe, daß besonders bei vielen kleinstädtischen und ländlichen Gemeinden wenig oder gar nichts getan werden wird.

Denn die Aufdeckung der Mißstände müßte notgedrungen eine Reform zur Folge haben, die für viele Kommunalkörper einen vielleicht manchmal kaum zu tragenden Druck mit sich bringen würde. Die schwachen Finanzkräfte mancher armer Gemeinden sind bekannt. Es wäre also wohl sicherlich angebracht, die geringere Leistungsfähigkeit der schwachen Gemeinden durch Heranziehung stärkerer Kräfte zu unterstützen.

Eine kräftige Unterstützung und Regulierung der auf Selbsthilfe beruhenden Tätigkeit durch den Staat halte ich

deshalb gerade in der Wohnungsfrage für dringend notwendig. Es kommen außerdem häufig Fälle vor, in welchen die Arbeiter nicht in der Gemeinde wohnen, in der sie arbeiten. Die Gemeinde, die den Nutzen von dieser Arbeit trägt, würde aber zu den Lasten, die die Verbesserung der Arbeiterwohnungsverhältnisse mit sich bringen, nichts beizutragen haben. Dr. Sinzheimer teilt für Berlin und seine Nachbargemeinden z. B. mit, daß am 1. Dezember 1900 nicht weniger als 112 000 erwerbsfähige Personen gezählt wurden, die außerhalb ihres Beschäftigungsortes wohnhaft waren. In Württemberg wurden um dieselbe Zeit 60 921 Personen ermittelt, deren Wohnort und Arbeitsort in verschiedenen Gemeinden lagen und die sich auf 1540 verschiedene Wohngemeinden verteilten.

Aber die Wohnungsreform soll nicht Sache des Reiches allein sein. Die Mitwirkung der kommunalen Körperschaften und Einzelstaaten ist schon deshalb erforderlich, weil immerhin, wie auch schon bemerkt, neben den generellen Zügen eine Reihe von örtlich verschiedenen in den Wohnungsverhältnissen auftreten. So gehört z. B. die Reform des Enteignungsrechtes rechtlich zur Zuständigkeit der Einzelstaaten, und gerade dieses ist fraglos eine wichtige Vorbedingung einer gründlichen Wohnungsreform. Unstreitig ist auch, daß die Wohnungsreform zur Voraussetzung hat eine wirksame Wohnungsaufsicht und daß diese in erster Linie Gemeindeangelegenheit ist. Das Reich soll nur so viel wie zum Gelingen des Reformwerkes absolut notwendig ist, herangezogen werden. Es handelt sich also der Hauptsache nach den kommunalen Organen gegenüber um die Durchführung des Prinzips, daß die Gemeinden in der Regelung der Wohnungsfrage sich unter die Souveränität des Reiches zu stellen haben.

Über die Tätigkeit der Einzelstaaten.

Auch die Anschauung, daß die Wohnungsfrage zwar Staatsache aber nur Sache der Einzelstaaten sei, kann angesichts des unzulänglichen Eingreifens einer Reihe von Einzelstaaten nicht geteilt werden. Der beste Beweis dafür ist, daß erst nach 15 Jahren, seitdem der „Verein für Sozial-

politik“ zum ersten Male für die Notwendigkeit staatlicher Eingriffe eintrat, ein einziger Staat, das Großherzogtum Hessen, im Jahre 1893 Vorschriften über die Beschaffenheit und Beaufsichtigung von Wohnungen gab. In Bayern hat man erst in unserem Jahrhundert eine Überwachung der Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen angeordnet. In 12 Einzelstaaten ist die Gesetzgebung überhaupt noch nicht dazu gekommen, Mindestforderungen für bestehende Wohnungen zu erheben und obligatorische Wohnungsaufsicht einzuführen.

Auch auf dem Gebiete des Enteignungsrechtes ist nur vom Königreich Sachsen, Großherzogtum Baden und Großherzogtum Hessen eine den Bedürfnissen entsprechende Reform vorgenommen worden. Am schlimmsten aber steht es mit der Hergabe einzelstaatlicher Geldmittel für den Bau von Kleinwohnungen. Abgesehen von 6 Einzelstaaten, von denen der größte das Großherzogtum Hessen ist, geben die deutschen Einzelstaaten für diese Zwecke überhaupt keinen Kredit oder geben ihn nur für ihre Angestellten. Der Grund der bisherigen kümmerlichen Tätigkeit, der das bisherige lange Zögern mit erklärt, ist wohl hauptsächlich der Umstand, daß breite Kreise der Minderbemittelten verhindert werden, auf Zusammensetzung und Tätigkeit der Landtage Einfluß auszuüben, daß vielmehr das Schwergewicht des Einflusses hier bei solchen ruht, die unter dem Wohnungselend nicht zu leiden haben. Dafür, daß die Massen der Wohnungsreform vertrauensvoll gegenüber stehen, ist sicher das Reichstagswahlrecht ein weit besseres Mittel als es unser Landtagswahlrecht darstellt. Denn auch die vortrefflichste Wohnungsgesetzgebung bedarf zu ihrer ordentlichen Durchführung fortgesetzt eindringlicher und rückhaltloser parlamentarischer Kontrolle. Diese Kontrolle wird aber nur dann in der gewünschten Weise ausgeführt werden, wenn sie von Vertretern ausgeübt wird, die von den Wohnungsbedürftigen selbst gewählt sind.

Über die Pflichten des Reiches in der Wohnungsfrage.

Bisher erfolgte in Deutschland die Bekämpfung des Wohnungselendes so, wie wenn Deutschland noch in eine Fülle unzusammenhängender Einzelstaaten zerfiele. Hier müßte

das Reich die Führung übernehmen und eine Wohnungsreform im großen Stil ins Leben rufen. Das Reich hat geradezu eine Pflicht dazu, weil ein guter Teil des Wohnungselendes auf die Tätigkeit des Reichs zurückzuführen ist. Durch die einheitliche Ordnung des Geld- und Bankwesens, durch Einführung der Gewerbefreiheit u. s. w. hat es den volkswirtschaftlichen Aufschwung Deutschlands herbeiführen helfen, dessen Schattenseite das gegenwärtige Wohnungselend ist. Das Reich hat auch die Freizügigkeit gewährleistet und auch durch sie ist das Wohnungselend verschärft worden.

Wie man sich bei der Einführung der Freizügigkeit im Reiche bewußt war, daß sie eine ungünstige Wirkung auf dem Gebiete des Armenwesens ausüben würde und wie das Reich infolgedessen den Einzelstaaten und Kommunalkörpern auf dem Gebiete des Armenwesens Verpflichtungen auferlegte, so müßte dies auch bei der Regelung des Wohnungswesens geschehen. Das Reich, welches die Freizügigkeit aufrecht erhält, sollte nicht lediglich den von den elementarsten Existenzmitteln Entblößten seine Aufmerksamkeit zuwenden, sondern seine Maßregeln in dieser Beziehung auf dem Gebiete des Wohnungswesens ergänzen. Die Schwierigkeit, die dies wegen der beschränkten Kompetenz des Reiches, die sich verfassungsmäßig zwar auf die öffentliche Gesundheitspflege aber nicht auf die Baupolizei im Ganzen zu erstrecken hat, mit sich bringt, könnte leicht durch eine weitherzige Auslegung überwunden werden, denn schlechte Wohnverhältnisse bessern heißt auch den Gesundheitszustand des Volkes fördern. Gegenüber den Einzelstaaten handelt es sich also darum, daß auch auf dem Gebiete des Wohnungswesens eine Einheitlichkeit geschaffen wird. Und warum sollte dies nicht möglich sein? Es gibt wenig Institutionen des Deutschen Reiches, deren Möglichkeit anfänglich bestritten wurde. Ich erinnere nur an die Durchführung der Alters- und Invaliditätsversicherung, von der man auch annahm, daß sie nicht einheitlich durch das Reich geregelt werden könne, weil die Verhältnisse in den einzelnen Industrieen und an den einzelnen Orten zu verschieden sei.

Schlufs.

Die praktische Tätigkeit der Reformarbeit ist im großen und ganzen als ein planloses Propieren mit größeren oder kleineren Mitteln zu bezeichnen. Sie hat den Wert von Experimenten, aus denen zwar Erfahrungen gewonnen sind, die jedoch noch nicht zu einem einheitlichen Vorgehen auf einer bestimmten, gemeinsamen Grundlage geführt haben. Nach meiner Ansicht ist für die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage in erster Linie von Wichtigkeit die Förderung einer gesunden privaten Bautätigkeit. Denn wie auch Oberbürgermeister Adikkes betonte, können weder die Städte selbst in ausreichender Zahl Arbeiterwohnungen bauen, noch die Baugesellschaften und Baugenossenschaften. Immer wieder ist dies Aufgabe des privaten Baugewerbes, und es wird sich daher in erster Linie notwendig erweisen, ihm seine Tätigkeit zu erleichtern.

Es käme also vor allen Dingen in Betracht:

1. Förderung des Wohnungsbaus und Belebung des Wohnungsmarktes zur Regelung von Angebot und Nachfrage durch Unterstützung des gesunden Bauunternehmertums und Befreiung von übertriebenen wirtschaftlichen Lasten. Danach

2. Kräftige Förderung der auf Selbsthilfe der Arbeiter begründeten Baugenossenschaften, besonders durch Gewährung größerer Freiheit hinsichtlich der pekuniären Unterstützung durch die Landesversicherungsanstalten, als wirksames Mittel, spekulativen Auswüchsen der privaten Bautätigkeit entgegenzutreten, also gewissermaßen als Regulator der Mietpreise.

3. Eine umsichtige Bodenpolitik von Staat und Gemeinde mit besonderer Berücksichtigung der für die Dezentralisation der Industrie in Betracht kommenden Ortschaften und Gegenden.

4. Unterordnung der Gemeinden unter die Souveränität des Staates eventuell unter Führung des Reiches, um so weit als möglich ein einheitliches Vorgehen in der Arbeiterwohnungsfrage ins Werk zu setzen.

Lebenslauf.

Ich, Ludwig Feldgen, Sohn des Bauunternehmers Ludwig Feldgen und seiner Gattin, geb. Müggenburg, bin geboren zu Barmen am 14. September 1879. Ich besuchte das Realgymnasium meiner Vaterstadt und bestand Ostern 1899 das Abiturientenexamen. Darauf studierte ich Architektur in Berlin, Hannover und München. Im Jahre 1902/03 genügte ich meiner Dienstpflicht im 1. Bad. Feldartillerieregiment Nr. 14 in Karlsruhe. Dann kehrte ich nach Berlin zurück, wo ich im November 1905 die Diplom-Hauptprüfung ablegte.

Im Wintersemester 1905/06 und im Sommersemester 1906 war ich zur Fortsetzung meiner nationalökonomischen Studien, die ich bis dahin neben meinem Fachstudium an den Universitäten in München und Berlin betrieben hatte, in Bonn.

Im Herbst 1906 begab ich mich nach Erlangen, wo ich nach vorgelegter Dissertation am 17. Dezember die Doktorprüfung bestand.

